

# PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO ANTIGUO DE IRUN -PARTE VIEJA-

---

Texto refundido.  
Aprobación Definitiva.

**Documento D:**  
**NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.**

---

**TITULO PRIMERO. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE IRUN – PARTE VIEJA.**

**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1.1.01. Naturaleza
- Artículo 1.1.02. Ámbito de Aplicación
- Artículo 1.1.03. Normativa de Aplicación Subsidiaria
- Artículo 1.1.04. Entrada en vigor y Vigencia del Plan Especial de Rehabilitación
- Artículo 1.1.05. Documentos Constitutivos del Plan Especial de Rehabilitación
- Artículo 1.1.06. Efectos de la Aprobación del Plan Especial de Rehabilitación del casco antiguo.
- Artículo 1.1.07. Modificación del Plan Especial de Rehabilitación
- Artículo 1.1.08. Revisión del Plan Especial de Rehabilitación
- Artículo 1.1.09. Interpretación del Plan Especial de Rehabilitación

**TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

**CAPITULO 2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

- Artículo 2.1.01. Clasificación del Suelo.
- Artículo 2.1.02. Régimen del Suelo Urbano.

**CAPITULO 2.2. RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO**

- Artículo 2.2.01. Figuras Complementarias para desarrollar el Plan Especial de Rehabilitación.
- Artículo 2.2.02. Coordinación de las Figuras Complementarias.

**CAPITULO 2.3. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

- Artículo 2.3.01. Definición.
- Artículo 2.3.02. Intervención Urbanística en el Ámbito del Plan Especial de Rehabilitación

**CAPÍTULO 2.4. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

- Artículo 2.4.01. Actuación Urbanística.
- Artículo 2.4.02. Parcela Mínima.
- Artículo 2.4.03. Actuaciones de Asimilación (agregación) de parcelas.
- Artículo 2.4.04. Actuaciones para ordenación de distintas parcelas

**CAPITULO 2.5. RÉGIMEN DE LOS USOS URBANÍSTICOS Y DE LAS ACTIVIDADES**

- Artículo 2.5.01. Sistematización General.
- Artículo 2.5.02. Condiciones de implantación de Usos y su ubicación.
- Artículo 2.5.03. Clasificación de las Actividades.

**CAPITULO 2.6. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

- Artículo 2.6.01. Calificación Pormenorizada
- Artículo 2.6.02. Condiciones de uso, dominio y edificación de la Calificación Pormenorizada

**CAPITULO 2.7. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR Y/O REHABILITAR**

- Artículo 2.7.01. Ejercicio de la Facultad de Edificar y/o Rehabilitar en el Ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo.
- Artículo 2.7.02. Edificios Fuera de Ordenación
- Artículo 2.7.03. Elementos Fuera de Ordenación.
- Artículo 2.7.04. Tipología de elementos Fuera de Ordenación
- Artículo 2.7.05. Elementos Fuera de ordenación parcial. Elementos constructivos disconformes.

---

## **CAPITULO 2.8. INTERVENCIONES DE REHABILITACION**

- Artículo 2.8.01. Criterios de categorización de la edificación. Grados de interés.
- Artículo 2.8.02. Intervenciones de Rehabilitación.
- Artículo 2.8.03. Actuaciones de intervención.
- Artículo 2.8.04. Intervenciones urbanizadoras. Clasificación.
- Artículo 2.8.05. Intervenciones constructivas. Clasificación.
- Artículo 2.8.06. Intervenciones constructivas de nueva planta.
- Artículo 2.8.07. Intervenciones de demolición.
- Artículo 2.8.08. Intervenciones constructivas sin ampliación.
- Artículo 2.8.09. Intervenciones constructivas con ampliación.
- Artículo 2.8.10. Aplicación de los tipos de intervención

## **CAPITULO 2.9. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

- Artículo 2.9.01. Requisitos Documentales para la Ejecución de Obras de Urbanización
- Artículo 2.9.02. Límites de Adaptación de la Ordenación, como Consecuencia de la Ejecución Material de los Proyectos de Urbanización.
- Artículo 2.9.03. Ejecución de Proyectos de Urbanización.
- Artículo 2.9.04. Listado de SL a desarrollarse mediante proyectos de obras de urbanización..

## **CAPITULO 2.10. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA**

- Artículo 2.10.01. Edificabilidad. Porcentaje patrimonializable
- Artículo 2.10.02. Edificabilidad de las parcelas de equipamiento comunitario.

## **TITULO TERCERO. LICENCIAS, (REALIZACION DE OBRAS E INSTALCIONES, IMPLANTACION DE ACTIVIDADES) SOLICITUD, TRAMITACIÓN Y CONTROL**

### **CAPITULO 3.1. LICENCIAS**

- Artículo 3.1.01. Aplicación
- Artículo 3.1.02. Actos sujetos a Licencia.
- Artículo 3.1.03. Clasificación de las licencias a efectos de su tramitación.
- Artículo 3.1.03.01. Documentación a aportar en las solicitudes de licencia
- Artículo 3.1.04. Licencias de Uso o de Primera Utilización.
- Artículo 3.1.05. Licencia de Apertura. Tramitación
- Artículo 3.1.06. Contenido General de las Solicitudes de Licencia
- Artículo 3.1.07. Condiciones Particulares para la Concesión de Licencias.
- Artículo 3.1.08. Contenido y caducidad de las Licencias

### **CAPITULO 3.2 REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION**

- Artículo 3.2.01. Licencias de cambio de uso de edificaciones, instalaciones y locales.
- Artículo 3.2.02. Conservación y rehabilitación de edificios. Inspección Técnica de edificios. ITE
- Artículo 3.2.03. Convenios Sociedad Pública de Rehabilitación con las actuaciones privadas de rehabilitación.
- Artículo 3.2.04. Incentivos a la rehabilitación.
- Artículo 3.2.05. Control de los derribos.
- Artículo 3.2.06. Demoliciones no autorizadas.
- Artículo 3.2.07. Situación legal de Ruina.
- Artículo 3.2.08. La ruina y los edificios Catalogados como Bien de Interés Cultural.
- Artículo 3.2.09. Desperfectos ocasionados por las obras.
- Artículo 3.2.10. Garantías registrales.

## **TITULO CUARTO. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

### **CAPITULO 4.1. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIÓN DE REFERENCIAS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

- Artículo4.1.01.01. Aplicación
- Artículo4.1.01.02. Referencias dimensionales contenidas en el presente Plan
- Artículo 4.1.02. Referencias Geométricas Básicas para la Regulación de la Forma de la Edificación
- Artículo 4.1.03. Referencias de la Edificación
- Artículo 4.1.04. Referencias de Ocupación de la Unidad Edificatoria por la Edificación.

---

Artículo 4.1.05.	Referencias de Edificabilidad
Artículo 4.1.06.	Referencias Geométricas de Volumen y Forma de los Edificios
Artículo 4.1.07.	Elementos de los edificios

## **CAPITULO 4.2. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL**

### **SECCIÓN PRIMERA. CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN**

Artículo 4.2.01.	Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Casco Antiguo RA
Artículo 4.2.02.	Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Bloque RB
Artículo 4.2.03.	Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Residencial a vial RV
Artículo 4.2.04.	Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Parcela RP grado 10: Palacio de Arbelaitz
Artículo 4.2.05.	Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Equipamiento sitas en el ámbito

### **SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIÓN DE HABITABILIDAD EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES**

Artículo 4.2.05.	Aplicación.
Artículo 4.2.06.	Condiciones de la Vivienda Familiar
Artículo 4.2.07.	Superficie Útil y Programa de la Vivienda Mínima
Artículo 4.2.08.	Condiciones de Superficie de las Piezas Constitutivas de las Viviendas
Artículo 4.2.09.	Altura Libre de las Piezas de las Viviendas
Artículo 4.2.10.	Dimensiones de los Huecos de Paso
Artículo 4.2.11.	Condiciones de Distribución de las Piezas de las Viviendas. Organización funcional.
Artículo 4.2.12.	Condiciones de Iluminación Natural y Ventilación de las Piezas de las Viviendas
Artículo 4.2.13.	Oscurecimiento de las Piezas Habitables

### **SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE SEGURIDAD**

Artículo 4.2.14.	Aplicación
Artículo 4.2.15.	Elementos de Evacuación
Artículo 4.2.16.	Accesibilidad del Exterior.
Artículo 4.2.17.	Elementos Comunes de Circulación Interior
Artículo 4.2.18.	Escaleras comunes residenciales.
Artículo 4.2.19.	Prevención de las Caídas
Artículo 4.2.20.	Rampas.
Artículo 4.2.21.	Acceso a Cubierta.

### **SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS**

Artículo 4.2.22.	Aplicación
Artículo 4.2.23.	Instalaciones de la edificación
Artículo 4.2.24.	Cuarto de Servicios Comunes
Artículo 4.2.25.	Ascensores.

### **SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES ESTÉTICAS**

Artículo 4.2.26.	Aplicación.
Artículo 4.2.27.	Salvaguarda de la Estética Urbana
Artículo 4.2.28.	Protección de los Ambientes Urbanos
Artículo 4.2.29.	Condiciones Particulares de Tratamiento Estético Edificación Residencial
Artículo 4.2.30.	Modificaciones de Fachadas
Artículo 4.2.31.	Instalaciones de Fachadas
Artículo 4.2.32.	Tendederos de Ropa.
Artículo 4.2.33.	Medianerías
Artículo 4.2.34.	Cerramientos y separación de cierres de fincas.
Artículo 4.2.35.	Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

---

## **SECCIÓN SEXTA.                   CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS AUTORIZADOS**

- Artículo 4.2.36.      Aplicación.  
Artículo 4.2.37.      Condiciones dimensionales y dotacionales de los locales.  
Artículo 4.2.38.      Usos Hosteleros  
Artículo 4.2.39.      Uso de vivienda.  
Artículo 4.2.40.      Actividades varias  
Artículo 4.2.41.      Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de residencia comunitaria.  
Artículo 4.2.42.      Condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de garaje.

## **SECCIÓN SÉPTIMA.-           CONDICIONES DE DOMINIO**

- Artículo 4.2.43.      Aplicación.  
Artículo 4.2.44.      Servidumbres entre Parcelas  
Artículo 4.2.45.      Vinculaciones Obligatorias de Dominio

## **SECCIÓN OCTAVA: APLICACIÓN CONCRETA DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN A EDIFICIOS SEGÚN GRADO DE INTERÉS:**

- Artículo 4.2.46.      Edificios con Grado de Interés Global. (Grados 1 y 2)  
Artículo 4.2.47.      Edificios con Grado de Interés Parcial.  
Artículo 4.2.48.      Edificios con Alteraciones Degradantes.  
Artículo 4.2.49.      Edificios sin interés o sustituibles  
Artículo 4.2.50.      Edificios fuera de ordenación o disconforme con el planeamiento

## **CAPÍTULO 4.3.           ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO.**

- Artículo 4.3.01.      Aplicación.  
Artículo 4.3.02.      Ordenanza Particular UE G.01: Antiguo Hospital Ntra. Sra de la Purísima Concepción.

## **CAPITULO 4.4.           ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA SUELOS AFECTADOS POR LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE**

- Artículo 4.4.01.      Aplicación.  
Artículo 4.4.02.      Construcciones e Instalaciones Existentes  
Artículo 4.4.03.      Usos

## **TITULO QUINTO.   NORMAS PARA EL DISEÑO Y LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS**

### **CAPITULO 5.1.           GENERALIDADES**

- Artículo 5.1.01.      Ámbito de Aplicación.  
Artículo 5.1.02.      Normativa de Obligado Cumplimiento.  
Artículo 5.1.03.      Condiciones de las urbanizaciones.  
Artículo 5.1.04.      Condiciones particulares de la clasificación de espacios UU-SL.  
Artículo 5.1.05.      Tipos de intervención.  
Artículo 5.1.06.      Aplicación de los tipos de intervención a los diferentes espacios  
Artículo 5.1.07.      Condiciones de vialidad  
Artículo 5.1.08.      Cuadro resumen de los espacios urbanos UUSL

### **CAPITULO 5.2.           VIALIDAD Y ACERAS URBANAS**

- Artículo 5.2.01.      Ámbito de Aplicación.  
Artículo 5.2.02.      Normativa de Obligado Cumplimiento.  
Artículo 5.2.03.      Criterios de Diseño  
Artículo 5.2.04.      Documentación del Proyecto de Urbanización

---

## **CAPITULO 5.3. REDES URBANAS**

### **SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

- Artículo 5.3.01.      Ámbito de Aplicación.  
Artículo 5.3.02.      Características de las redes

### **SECCION SEGUNDA. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

- Artículo 5.3.03.      Ámbito de Aplicación.  
Artículo 5.3.04.      Normativa de Obligado Cumplimiento.  
Artículo 5.3.05.      Condiciones de diseño.

### **SECCION TERCERA. RED DE SANEAMIENTO**

- Artículo 5. 3.06.      Ámbito de Aplicación.  
Artículo 5.3.07.      Normativa de Obligado Cumplimiento.  
Artículo 5.3.08.      Criterios de Diseño y Construcción

### **SECCIÓN CUARTA. RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA**

- Artículo 5.3.09.      Ámbito de Aplicación.  
Artículo 5.3.10.      Normativa de Obligado Cumplimiento.  
Artículo 5.3.11.      Condiciones de diseño.

### **SECCIÓN QUINTA. ALUMBRADO PÚBLICO**

- Artículo 5.3.12.      Ámbito de Aplicación.  
Artículo 5.3.13.      Normativa de Obligado Cumplimiento.  
Artículo 5.3.14.      Condiciones de diseño.

### **SECCIÓN SEXTA. REDES DE TELECOMUNICACIONES**

- Artículo 5.3.15.      Ámbito de Aplicación.  
Artículo 5.3.16.      Normativa de Obligado Cumplimiento.  
Artículo 5.3.17.      Condiciones de diseño.

### **SECCIÓN SÉPTIMA. RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL**

- Artículo 5.3.18.      Ámbito de Aplicación.  
Artículo 5.3.19.      Normativa de Obligado Cumplimiento.  
Artículo 5.3.20.      Condiciones de diseño.

## **CAPÍTULO 5.4. MOBILIARIO URBANO**

- Artículo 5.4.01.      Ámbito de Aplicación.  
Artículo 5.4.02.      Normativa de Obligado Cumplimiento.  
Artículo 5.4.03.      Condiciones de diseño.

## **CAPÍTULO 5.5. JARDINERÍA Y PAISAJISMO**

- Artículo 5.5.01.      Ámbito de Aplicación.  
Artículo 5.5.02.      Normativa de Obligado Cumplimiento.  
Artículo 5.5.03.      Protección del arbolado existente.

## **TITULO SEXTO.-**

### **NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO Y DE CONSERVACION DE LA NATURALEZA.**

## **CAPITULO 6.1. NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO**

- Artículo 6.1.01.      Normas de Obligado Cumplimiento.

---

**TITULO PRIMERO. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL  
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE IRUN. -PARTE VIEJA**

---

---

## **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

---

### **Artículo 1.1.01. Naturaleza**

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo-Parte Vieja de Irun desarrolla en su ámbito de aplicación las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Irun para dicho ámbito.

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico es el instrumento pormenorizado de ordenación urbana que tiene por objeto la acción especial de la Administración que comprenderá las actuaciones de rehabilitación protegida, tanto integrada (edificio que por pertenecer al ámbito del Área de Rehabilitación Integrada -ARI- reúne las características que le permiten acogerse a los beneficios de la rehabilitación integrada) como aislada (edificios que aun perteneciendo al ámbito del ARI no se encuentran adecuados urbanística, estructural y constructivamente, o que las viviendas no reúnan todas las condiciones de habitabilidad), que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su ámbito, de manera que se consiga el mantenimiento de la población existente, la mejora de sus condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda, la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles con los objetivos anteriormente indicados.

### **Artículo 1.1.02. Ámbito de Aplicación**

Las presentes Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del aprovechamiento, sobre y bajo rasante, del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

Las determinaciones del presente Plan Especial tendrán carácter normativo en el ámbito del Área indicada en el plano de información I-2.2 "Delimitación del Área del Plan Especial"

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, que se realicen dentro del territorio que comprende este Plan Especial de Rehabilitación, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a las Ordenanzas Generales de Edificación y Uso del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Irun o, en su caso, a aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

### **Artículo 1.1.03. Normativa de Aplicación Subsidiaria**

En aquellos extremos no especificados en las presentes ordenanzas serán de aplicación subsidiaria la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y su Decreto 105/2008 de medidas urgentes, el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, así como el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre de 2002 del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales sobre actuaciones protegidas de



---

rehabilitación del patrimonio edificado, como también el resto de legislación urbanística y el régimen foral vigentes, o las que sustituyan a las presentes.

#### **Artículo 1.1.04. Entrada en vigor y Vigencia del Plan Especial de Rehabilitación**

Las determinaciones del presente Plan entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos *establecidos por el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local*.

La eficacia del Plan será plena a partir de su publicación oficial y de su aprobación definitiva, manteniendo su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido al efecto.

Su revisión tendrá lugar en los siguientes casos:

- A petición del Ayto. de Irún.
- Por el transcurso de 8 años a partir de su aprobación definitiva.
- Cuando se modifiquen las circunstancias que dieron lugar al Plan.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan Especial de Rehabilitación no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

---

#### **Artículo 1.1.05. Documentos Constitutivos del Plan Especial de Rehabilitación**

1. El presente Plan Especial de Rehabilitación, está compuesto por los siguientes documentos en cumplimiento del Art. 68 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el contenido exigido en el Art. 16 del Decreto 317/2002:

<b><u>DOCUMENTO A:</u></b>	<b>MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.</b>
<b><u>DOCUMENTO B:</u></b>	<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b>
<b><u>DOCUMENTO C:</u></b>	<b>PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA</b>
<b><u>DOCUMENTO C.1:</u></b>	<b>ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS U. EDIFICATORIAS.</b>
<b><u>DOCUMENTO C2:</u></b>	<b>ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS U. URBANIZADORAS.</b>
<b><u>DOCUMENTO D:</u></b>	<b>NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO</b>
<b><u>DOCUMENTO E:</u></b>	<b>ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.</b>
<b><u>DOCUMENTO F:</u></b>	<b>PROGRAMA DE ACTUACION.</b>
<b><u>DOCUMENTO G:</u></b>	<b>CATALOGO DE LOS BIENES OBJETO DE PROTECCIÓN.</b>
<b><u>DOCUMENTO H:</u></b>	<b>ENTORNO NATURAL.</b>

El Documento A: "Memoria informativa y justificativa" y el Documento E: "Estudio Económico Financiero" tienen un carácter referencial y justificativo, al igual que el Documento B "Planos de información" de carácter referencial y los documentos "G" y "H"

Por otra parte, el Documento D: "Normas Urbanísticas de desarrollo", y los Documentos C.1: "Ordenanzas Particulares de las Unidades Edificatorias" y C.2. "ordenanzas particulares de las unidades urbanizadoras", así como el Documento D: "Planos de Ordenación" y el Documento F: "Programa de actuación" tendrán un carácter normativo, ya que son las que cumplen una función específica de regulación de las actividades urbanística y edificatoria, y por tanto se deberá ajustar de forma vinculante y obligada a sus determinaciones a partir de la aprobación definitiva y entrada en vigor del documento.

El Documento G: "Catálogo de los bienes objeto de protección" tiene valor normativo. Además en las ordenanzas particulares del Documento "C" aparecen también recogidos los dichos bienes objeto de protección, su grado de protección e interés y sus condiciones de edificación y/o urbanización.

---

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos grafiados a escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

En aquellos casos de orden general no contemplados en estas Ordenanzas, regirán las correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana vigente o sus modificaciones.

#### **Artículo 1.1.06. Efectos de la Aprobación del Plan Especial de Rehabilitación del casco antiguo.**

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo- Parte Vieja mantendrá su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de su revisión o modificación.

La entrada en vigor del Plan Especial de Rehabilitación le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone que todo ciudadano tendrá derecho a consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento, así como a recabar que se le informe sobre su contenido y aplicación.
- b) Ejecutoriedad, lo que implica, que el contenido del Plan Especial de Rehabilitación adquiere fuerza vinculante de carácter general, habilitando de modo positivo a la Administración para proceder a su ejecución utilizando para ello los medios y poderes necesarios que el ordenamiento jurídico le otorga a este efecto, incluida la potestad expropiatoria.
- c) Obligatoriedad de su observancia, lo que conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

La aprobación del Plan producirá de conformidad con su contenido los efectos establecidos en el artículo 88 de la Ley 2/2006.

#### **Artículo 1.1.07. Modificación del Plan Especial de Rehabilitación**

- 1. Se entiende por modificación del Plan Especial de Rehabilitación toda alteración o adición de los elementos que lo constituyen que no supongan una revisión conforme lo previsto en el artículo siguiente, y que no se refieran a la globalidad del Plan Especial de Rehabilitación por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a alguna de sus determinaciones.
- 2. Las modificaciones del Plan Especial de Rehabilitación deberán basarse en la consecución de objetivos y motivos de interés general y utilidad pública, debiéndose justificar expresamente su razón o fundamento.

---

Esta justificación se efectuará mediante un estudio que señale la incidencia de la modificación sobre las determinaciones y previsiones del Plan Especial de Rehabilitación así como la posibilidad de efectuar la misma sin necesidad de proceder a su revisión.

3. Todas las modificaciones se efectuarán, exclusivamente, con el motivo justificado que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente otras alteraciones o adiciones no relacionadas con el mismo, o que no se incluyan en las descripciones y justificaciones realizadas.
4. Los expedientes que supongan modificación del Plan Especial de Rehabilitación deberán titularse "Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo de Irun", con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir el número de orden que le corresponda dentro de las modificaciones habidas.
5. Las modificaciones derivadas del **planeamiento estructurante** que afecten al ámbito supondrán la suspensión de las condiciones del presente Plan para las cuestiones afectadas, siendo las condiciones de dicho planeamiento de orden superior a las vigentes para su desarrollo.

#### **Artículo 1.1.08. Revisión del Plan Especial de Rehabilitación**

El Ayuntamiento de Irun procederá a la revisión del Plan Especial de Rehabilitación en los casos siguientes:

- a) Si se aprueba un expediente de planeamiento supramunicipal de rango superior, con incidencia directa en el ámbito del Especial de Rehabilitación del Casco antiguo de Irun y que afecte a sus determinaciones.
- b) Si la modificación del Plan General de Ordenación Urbana modifica los criterios generales del planeamiento y valoración urbanística.
- c) Cuando el deterioro global del patrimonio urbanizado y edificado alteran de forma sustancial las hipótesis de ordenación previstas en el Plan Especial de Rehabilitación obligando a una modificación de los criterios generales señalados en la Memoria.
- d)

Y demás supuestos previstos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley 2/2006.

#### **Artículo 1.1.09. Interpretación del Plan Especial de Rehabilitación**

1. La interpretación del Plan Especial de Rehabilitación corresponde al Ayuntamiento de Irun la cual se ejercerá por resolución motivada previo los informes técnicos y jurídicos pertinentes y se efectuará conforme a las pautas y criterios fijados en el artículo 3º del Código Civil y los principios generales utilizados por la legislación urbanística.
2. Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el punto anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas,

---

prevalecerá la interpretación del Plan Especial de Rehabilitación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento urbanístico y equipamientos, a la consecución de mayor superficie de espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente y del paisaje, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales y, en definitiva, la que beneficie al interés general de la colectividad.

---

## **TITULO SEGUNDO.**

## **REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

---

---

## CAPITULO 2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

---

### Artículo 2.1.01. Clasificación del Suelo

De conformidad con el régimen urbanístico general establecido en el Plan General de Ordenación Urbana, la totalidad del ámbito afectado por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo está clasificado como Suelo Urbano.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Gobierno Vasco establece que dicho suelo debe estar adscrito a una de las siguientes categorías: Suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. Se dan en el ámbito las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística ponderada, según se definen en el artículo 11 de la Ley.

### Artículo 2.1.02. Régimen del Suelo Urbano

La aprobación del Plan Especial de Rehabilitación, determina el deber de los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento conforme a lo establecido en la legislación vigente sobre el régimen del suelo y ordenación urbana.

El Decreto 105/2008 sobre medidas urgentes de la Ley de suelo y urbanismo establece en su Disposición Transitoria primera, en relación con el suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada que en el caso de no existir plazos de ejecución en el planeamiento vigente anterior, se aplicarán los plazos máximos del cumplimiento del deber de edificar especificado en el Art. 189 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, con lo que el suelo urbano no consolidado mencionado queda bajo dicho régimen de aplicación.

El presente Plan Especial, divide su ámbito de actuación en unidades edificatorias y urbanizadoras, definiendo su contenido en el Art. 2.3.02 de las presentes ordenanzas.

Las unidades edificatorias definidas e incluidas en el ámbito:

Zona A	Unidades Edificatorias	Dirección
	UE A.01	C/ Santiago nº 1
	UE A.02	C/ Santiago nº 3
	UE A.03	C/ Santiago nº 5
	UE A.04	C/ Santiago nº 7
	UE A.05	C/ Santiago nº 9
	UE A.06	C/ Santiago nº 11
	UE A.07	C/ Santiago nº 13
	UE A.08	C/ Santiago nº 15
	UE A.15	C/ Santiago nº 6
	UE A.16	C/ Santiago nº 15 trasera

---

<b>Zona B</b>	<b>Unidades Edificatorias</b>	<b>Dirección</b>
	UE B.01	C/ Nagusi nº 3
	UE B.02	C/ Nagusi nº 5
	UE B.03	C/ Nagusi nº 7
	UE B.04	C/ Nagusi nº 9
	UE B.05	C/ Nagusi nº 11
	UE B.06	C/ Nagusi nº 13
	UE B.07	C/ Nagusi nº 15
	UE B.08	C/ Nagusi nº 17
	UE B.09	C/ Nagusi nº 19
	UE B.10	C/ Nagusi nº 21
	UE B.12	C/ Nagusi nº 25-27
	UE B.13	C/ Nagusi nº 29
	UE B.14	C/ Nagusi nº 31
	UE B.15	C/ Nagusi nº 33
	UE B.16-B.26	C/ Nagusi nº 22
	UE B.17	C/ Nagusi nº 20
	UE B.18	C/ Nagusi nº 18
	UE B.18 bis	C/ Nagusi nº 18 trasera
	UE B.19	C/Nagusi nº 16
	UE B.20	C/ Nagusi nº 14
	UE B.21	C/ Nagusi nº 12
	UE B.22	C/ Nagusi nº 10
	UE B.23	C/ Nagusi nº 8
	UE B.24	C/ Nagusi nº 6
	UE B.25	C/ Foruen nº 1
<b>Zona C</b>	<b>Unidades Edificatorias</b>	<b>Dirección</b>
	UE C.01	C/ Eguzkiza nº 1-3
	UE C.02	C/ Eguzkiza nº 5
	UE C.03	C/ Eguzkiza nº 7
	UE C.04	C/ Eguzkiza nº 9
	UE C.05	C/ Eguzkiza nº 11
	UE C.06	C/ Eguzkiza nº 13
	UE C.07	C/ Eguzkiza nº 15
	UE C.08	C/ Eguzkiza nº 17
	UE C.09	C/ Eguzkiza nº 10-12
	UE C.10	C/ Vega de Eguzkiza nº 6
	UE C.11	C/ Vega de Eguzkiza nº 8
	UE C.12	C/ Vega de Eguzkiza nº 4
	UE C.13	C/ Vega de Eguzkiza nº 2
	UE C.14	C/ Kontrakale nº 24
	UE C.14 bis	C/ Kontrakale s/n



---

UE C.15-16	C/ Kontrakale nº 20-22
UE C.17	C/ Kontrakale nº 18
UE C.18	C/ Kontrakale nº 16 bis
UE C.19	C/ Kontrakale nº 16
UE C.20	C/ Kontrakale nº 14
UE C.21	C/ Kontrakale nº 12
UE C.22	C/ Kontrakale nº 10
UE C.23	C/ Kontrakale nº 8
UE C.24	C/ Kontrakale nº 6
UE C.24 bis	C/ Kontrakale nº 6 trasera
UE C.25	C/ Kontrakale nº 4
UE C.26	C/ Kontrakale nº 2
UE C.27	C/ Travesía nº 4
UE C.28	C/ Kontrakale nº 1
UE C.29	C/ Kontrakale nº 3
UE C.30	C/ Kontrakale nº 5
UE C.31	C/ Kontrakale nº 7
UE C.32-45	C/ Kontrakale nº 9/ Larretxipi nº 24
UE C.33	C/ Kontrakale nº 11
UE C.34	C/ Kontrakale nº 13
UE C.35	C/ Kontrakale nº 15
UE C.36	C/ Kontrakale nº 19
UE C.37	C/ Kontrakale nº 23
UE C.38	Pza. Urdanibia nº 4
UE C.39	C/ Larretxipi nº 36
UE C.40	C/ Larretxipi nº 34
UE C.41	C/ Larretxipi nº 32
UE C.42	C/ Larretxipi nº 30
UE C.43	C/ Larretxipi nº 28
UE C.44	C/ Larretxipi nº 26
UE C.46	C/ Larretxipi nº 22
UE C.47	C/ Larretxipi nº 20
UE C.48	C/ Larretxipi nº 18
UE C.49	C/ Larretxipi nº 14
UE C.50	C/ Larretxipi nº 12
UE C.51	C/ Larretxipi nº 10
UE C.52	C/ Larretxipi nº 8
UE C.53	C/ Larretxipi nº 6
UE C.54	C/ Larretxipi nº 4
UE C.55	C/ Larretxipi nº 2

---

<b>Zona D</b>	<b>Unidades Edificatorias</b>	<b>Dirección</b>
	UE D.01	Pza. Urdanibia nº 1
	UE D.02	Pza. Urdanibia nº 2
	UE D.03	C/ San Marcial nº 20
	UE D.04	C/ San Marcial nº 18
	UE D.05	C/ San Marcial nº 16
	UE D.06	C/ San Marcial nº 14
	UE D.07	C/ San Marcial nº 12
	UE D.08-09	C/ San Marcial nº 8-10
	UE D.10	C/ San Marcial nº 6
	UE D.11	C/ Sargia nº 1
	UE D.12	C/ Sargia nº 3
	UE D.13	C/ Peña nº 4
	UE D.14	C/ Peña nº 6
	UE D.15	C/ Peña nº 8
	UE D.16	C/ Peña nº 10
	UE D.17	Pza. Urdanibia nº 3
	UE D.18	C/ Larretxipi nº 33
	UE D.19	C/ Larretxipi nº 31
	UE D.20	C/ Larretxipi nº 29
	UE D.21-22	C/ Larretxipi nº 27
	UE D.23	C/ Larretxipi nº 23
	UE D.24	C/ Larretxipi nº 21
	UE D.25	C/ Larretxipi nº 19
	UE D.26	C/ Larretxipi nº 17
	UE D.27	C/ Larretxipi nº 15
	UE D.28	C/ Larretxipi nº 13
	UE D.29	C/ Larretxipi nº 11
	UE D.30	C/ Sargia nº 5-7
<b>Zona E</b>	<b>Unidades Edificatorias</b>	<b>Dirección</b>
	UE E.01	C/ Urazu nº 2
	UE E.02	C/ Urazu nº 4
	UE E.03	C/ Urazu nº 6
	UE E.04	C/ Urazu nº 13
	UE E.05	C/ Urazu nº 11
	UE E.06	C/ Urazu nº 9
	UE E.07	C/ Urazu nº 7
	UE E.07 bis	C/ Papinea s/n
	UE E.08	C/ Urazu nº 5
	UE E.09	C/ Urazu nº 3
	UE E.10	C/ Urazu nº 1
	UE E.11	C/ Papinea nº 2

---

	UE E.12	C/ Papinea nº 4
	UE E.13	C/ Papinea nº 12
	UE E.14	C/ Papinea nº 14
	UE E.15	C/ Papinea nº 11
	UE E.16	C/ Papinea nº 9
	UE E.17	C/ Papinea nº 5
	UE E.18	C/ Papinea nº 1
	UE E.19	C/ Junkal nº 6
	UE E.20	C/ Junkal nº 8
	UE E.21	C/ Junkal nº 10
	UE E.22	C/ Pedro Irizar nº 1
	UE E.23	C/ Pedro Irizar nº 3
	UE E.24	C/ Pedro Irizar nº 5
<b>Zona F</b>	<b>Unidades Edificatorias</b>	<b>Dirección</b>
	UE F.01	C/ Sta Elena s/n
	UE F.02	C/ Ermita nº 2
	UE F.03	C/ Ermita nº 4
	UE F.04	C/ Ermita nº 6
	UE F.05	C/ Ermita nº 8
	UE F.06	C/ Ermita nº 10
	UE F.07	C/ Ermita nº 12-14
	UE F.08	C/ Ermita nº 16 bis
	UE F.09	C/ Sta Elena nº 2
	UE F.10	C/ Sta Elena nº 4
	UE F.11	C/ Sta Elena nº 6
	UE F.12-13	C/ Sta Elena nº 8-10
	UE F.14	C/ Sta Elena nº 12
	UE F.15	C/ Sta Elena nº 23
	UE F.16	C/ Sta Elena nº 21
	UE F.17	C/ Sta Elena nº 19
	UE F.18	C/ Sta Elena nº 15
	UE F.19	C/ Sta Elena nº 13
	UE F.20	C/ Sta Elena nº 11
	UE F.21	C/ Sta Elena nº 9
	UE F.22-F.31	C/ Sta Elena nº 7
	UE F.23	C/ Sta Elena nº 5
	UE F.24-25	C/ Sta Elena nº 3
	UE F.26	C/ Korrokoitz 19-21
	UE F.27	C/ Korrokoitz nº 17
	UE F.28	C/ Korrokoitz nº 15
	UE F.29	Pza. Urdanibia nº 7
	UE F.30	C/ Sta Elena trasera

---

	UE F.32	C/ Ermita nº 16- Molino de Errotaberria
	UE F.32 bis	C/ Ermita s/n- Fuente de Santa Elena
<b>Zona G</b>	<b>Unidades Edificatorias</b>	<b>Dirección</b>
	UE G.01	Pza. Urdanibia nº 5 - Euskaltegi
<b>Zona H</b>	<b>Unidades Edificatorias</b>	<b>Dirección</b>
	UE H.01	C/Junkal nº 1- Frontón Uranzu
	UE H.02	C/ Eliza nº 8- Palacio Arbelaiz
<b>Zona I</b>	<b>Unidades Edificatorias</b>	<b>Dirección</b>
	UE I.01	Junkal Platzatxoa- I. Ntra Sra Junkal
	UE I.02	C/ Juncal nº 18
	UE I.03	C/ Eskoleta nº 12
	UE I.04	C/ Eskoleta nº 10
	UE I.05	C/ Eskoleta nº 8
<b>Zona J</b>	<b>Unidades Edificatorias</b>	<b>Dirección</b>
	UE J.01	C/ Jesús nº 3
	UE J.02	C/ Jesús nº 5
	UE J.03	C/ Jesús nº 7
	UE J.04	C/ Jesús nº 9
	UE J.05	C/ Jesús nº 13
	UE J.06	C/ Jesús nº 15
	UE J.07	C/ Larretxipi nº 3
	UE J.08	C/ Larretxipi nº 7
<b>Zona L</b>	<b>Unidades Edificatorias</b>	<b>Dirección</b>
	UE L.01-11	C/ Kasto kantero nº 2-2-6-8-10
		C/ Erlaitz nº 1
		C/ Enkantia nº 1-3-5-7-9
	UE L.12	C/ Uranzu nº 23
	UE L.13	C/ Uranzu nº 25
	UE L.14	C/Uranzu nº 27
	UE L.15	C/ Uranzu nº 29
	UE L.16	C/ Uranzu nº 31
	UE L.17	C/ Uranzu nº 33
	UE L.18	C/ Uranzu nº 39
	UE L.19	C/ Uranzu nº 41
	UE L.20	C/ Uranzu nº 43
	UE L.21	C/ Uranzu nº 45
	UE L.22	C/ Uranzu nº 47
	UE L.23	C/ Uranzu nº 51
	UE L.24	C/ Uranzu nº 53
	UE L.25	C/ Uranzu nº 55

---

Las unidades urbanizadoras incluidas y definidas en el ámbito son las siguientes:

<b>UU SL</b>	<b>Denominación</b>
UU SL. 01.	Pza. Urdanibia
UU SL. 02.	Antiguo Hospital Sancho de Urdanibia (Ntra. Sra. de la Purísima Concepción)
UU SL. 03.	Antepuerta Hospital Ama Xantalen
UU SL. 04.	Pza. Sargia- Uranzu
UU SL. 05.	Calle Santa Elena
UU SL. 06.	Calle Eguzkiza
UU SL. 07.	Calle Kontrakale
UU SL. 08.	Calle Larretxi
UU SL. 09.	Calle Sargia
UU SL. 10.	Calle Peña
UU SL. 11.	Plaza del Juncal
UU SL. 12.	Santiago
UU SL. 13.	Calle Mayor
UU SL. 14.	Trasera c/ Mayor
UU SL. 15.	Calles Pedro Irizar-Papinea
UU SL. 16.	Calle Uranzu
UU SL. 17.	Calle Kasto Kantero
UU SL. 18.	Calle Ermita

Las determinaciones de las Unidades Urbanizadoras se desarrollan en el Documento C.2. Ordenanzas particulares de las unidades urbanizadoras" y en el Título V de las presentes Ordenanzas.

---

## CAPITULO 2.2. RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO

### Artículo 2.2.01. Figuras Complementarias para desarrollar el Plan Especial de Rehabilitación

Para detallar la ordenación en ámbitos concretos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan Especial de Rehabilitación puede ser complementado mediante las siguientes figuras:

- a) **Estudios de Detalle** para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos, el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, en las condiciones y límites que establece el art. 2.3.2 y 2.3.5 del Plan General de Ordenación de Irun y la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

Los criterios de la necesidad de redacción de los mismos (derivados de las determinaciones establecidas en el P. G. O. U) se señalan para cada caso concreto en el Documento C.1. Ordenanzas particulares de las Unidades edificatorias.

Las unidades que deben desarrollar Estudio de Detalle cuando se modifiquen las condiciones de edificación existentes (Artículo 4.26.1.1 del P. G. O. U) para materializar las nuevas previstas en el marco del presente plan son las siguientes y es en esos casos donde se señala en la ficha individualizada:

- \*UE. A 02 C/ Santiago nº 3
- \*UE. B 14 C/ Mayor nº31
- \*UE. B 16 C/ Mayor nº22
- \*UE. C 28 C/ Contracalle nº 1

- \*UE. G 01 Hospital Sancho de Urdanibia (Euskaltegi)
- \*UE. H 01 Frontón Uranzu
- \*UE. C 29 C/Travesía nº1

A su vez, deberán tramitar un estudio de detalle unitario que englobe las siguientes unidades edificatorias en el caso de se plantee la intervención de reforma o de sustitución con demolición parcial de alguna (o la totalidad) de las mismas:

- \*UE. A 06 C/ Santiago nº 11
- \*UE. A 07 C/ Santiago nº 13
- \*UE. A 08 C/ Santiago nº 15
- \*UE. A 16 C/ Santiago nº 15 trasera
- \*UE. C 18 C/ Contracalle nº 16
- \*UE. C 19 C/ Contracalle nº 16 Bis

---

También se deberán redactar Estudios de Detalle dentro de las condiciones establecidas en el presente plan para definir alineaciones y rasantes en el caso de los aparcamientos subterráneos de que se va a dotar al ámbito.

En el caso de que la ordenación estructural, modifíquese determinaciones de ordenación bien sean estructurales o pormenorizadas a posteriori de la aprobación definitiva del presente plan especial, será necesaria la tramitación de estudios de detalle para las intervenciones constructivas de sustitución o ampliación que se realicen de las unidades afectadas por dichos cambios.

Además en el caso de distintos criterios de interpretación, posibles discordancias con el planeamiento de orden estructurante en vigor, o indefiniciones de situación, la administración municipal podrá exigir la redacción de dichos estudios de detalle sin que el presente documento lo haya considerado preceptivo.

- b) **Proyectos de gestión**, obligatorios para aquellas actuaciones en las que deban regularse las condiciones de dominio, se realizarán previamente a la intervención rehabilitadora, por ser necesaria una cesión, o cualquier otro de carácter similar.

El art. 14 del Decreto 314/2002 establece la obligatoriedad del método de expropiación para la obtención de suelo para sistemas locales

Se establece una actuación expropiatoria en el ámbito que afecta a la U E. F 22-31 para la que se deberá redactar dicho documento, en el formato de proyecto de expropiación en los términos que establece la Ley 2/2006 y el Decreto 105/2008.

#### **Artículo 2.2.02. Coordinación de las Figuras Complementarias**

Los Estudios de Detalle y Proyectos de Gestión que se formulen en desarrollo y de conformidad con las determinaciones establecidas en el presente Plan Especial de Rehabilitación deberán asegurar la correcta coordinación de la ordenación entre el objeto de planeamiento, y las actuaciones urbanizadoras establecidas.

---

## CAPITULO 2.3. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

---

### Artículo 2.3.01. Definición

Se denomina Intervención Urbanística a la operación por la que se establecen los procedimientos jurídico - urbanísticos previstos en la legislación, a efectos de fijar la regulación del desarrollo de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación.

### Artículo 2.3.02. Intervención Urbanística en el Ámbito del Plan Especial de Rehabilitación

1. A efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación derivado del Decreto 317/2002, se denomina **Unidad Edificatoria (UE)** a la unidad de intervención urbanística formada por el conjunto de una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas (**una única finca registral**), de manera que por constituir una unidad morfológica de interés, la parcela, no puede enajenarse independientemente, debiendo mantenerse en tanto en cuanto no sea demolida la o las construcciones.

Todas las unidades edificatorias responden a esta definición a excepción de las descritas a continuación que están formadas por dos fincas registrales y una unidad edificatoria única cada una de ellas:

- \*UE. B 01 C/Mayor nº3
- \*UE. D 08-09 C/San Marcial nº8-10
- \*UE. E 01 C/Uranzu nº2
- \*UE. E 15 C/Papinea nº11

2. A efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación derivado del Decreto 17/2002:

El art. 8 del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación denomina "*sistemas locales*" a "*las superficies de terreno, elementos de urbanización, edificios, instalaciones y construcciones de dominio público afectados a un uso o servicio público, con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias y de posibilitar la prestación de los servicios públicos (...)*".

A fin de no entrar en equívocos de terminología entre los espacios definidos como sistemas generales o locales por el PGOU de Irun y lo que se considerarían sistemas locales a efectos de la definición en el mencionado artículo del Decreto el presente plan las denomina **Unidades Urbanizadoras**. unidades de actuación en régimen público sobre superficies a urbanizar (UU SL)



---

### 3. Unidades Edificatorias (UE) y Unidades Urbanizadoras (UU SL).

El presente Plan Especial de Rehabilitación divide su ámbito de actuación tal y como se representa en el Plano "O-0.5: Unidades urbanizadoras y unidades edificatorias del Documento "C" del presente Plan Especial.

### 4. Sistematización de las Unidades Edificatorias (UE).

Las Unidades edificatorias (UE) del ámbito en cuanto a su condición de **gestión urbanística** se clasifican de la siguiente manera:

#### a) Unidades de Actuación Aislada (UED)

Constituyen la mayoría de las unidades edificatorias del ámbito. Se definen en el artículo 136 de la Ley 2/2006 de suelo y Urbanismo del País Vasco y se dan en aquellas parcelas consolidadas por las edificabilidad urbanística que no tienen carga dotacional pendiente y cuyos costes de obras complementarias de urbanización pendientes no superen el 5% del coste de la edificación.

Las actuaciones de rehabilitación permitidas parten de la asunción de los parámetros de su estado actual, como son: la superficie ocupada por la edificación en la parcela (alineaciones y rasantes) y su perfil.

Se consideran incluidos:

a.1) Las unidades edificatorias cuyas condiciones de parcelación permitan la asimilación (agregación) de parcelas, en las condiciones establecidas en el P.G.O.U de Irún

a.2) Las unidades edificatorias con edificaciones discordantes.

Son edificios que muestran un perfil inadecuado o agrupación de parcelas originales y/o con un tratamiento estético impropio del predominante en el ámbito.

Las actuaciones rehabilitadoras en estos casos (no para casos de reconstrucción), se acogen a los mismos derechos que cualquier otro edificio existente en el ámbito del ARI (una vez incoado) en las condiciones que el Decreto 317/2002, en su artículo 6, refiere y define.

#### b) Unidades de Actuaciones de Dotación (UAD)

Son aquellas unidades edificatorias cuyo suelo no está consolidado por la edificabilidad urbanística a las que el planeamiento estructural les otorga mayor edificabilidad de la materializada. Se definen y regulan en el Art. 137 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el Decreto 105/2008 de medidas urgentes.

---

Las unidades no consolidadas por la edificabilidad urbanística ponderada y en general aquellas con posibilidad de ampliación bien sea de la superficie edificada de las distintas plantas o del número de plantas altas son las siguientes y así se recoge en las ordenanzas particulares del documento C1:

	<b>UE</b>	<b>Dirección</b>
<b>Zona A</b>	UE A.2	c/ Santiago nº 3
	UE A.6	c/ Santiago nº 11
	UE A.8	c/ Santiago nº 15
	UE A.16	c/ Santiago nº 15 trasera
<b>Zona B</b>	UE B.03	c/ Nagusi nº 7
	UE B.10	c/ Nagusi nº 21
	UE B.15	c/ Nagusi nº 33
	UE B.16-26	c/ Nagusi nº 22
	UE B.19	c/ Nagusi nº 16
<b>Zona C</b>	UE C.02	c/ Eguzkiza nº 5
	UE C.03	c/ Eguzkiza nº 7
	UE C.04	c/ Eguzkiza nº 9
	UE C.05	c/ Eguzkiza nº 11
	UE C.12	c/ Vega de Eguzkiza nº 4
	UE C.13	c/ Vega de Eguzkiza nº 2
	UE C.15-16	c/ Kontrakale nº 20-22
	UE C.20	c/ Kontrakale nº 14
	UE C.21	c/ Kontrakale nº 12
	UE C.23	c/ Kontrakale nº 8
	UE C.24 bis	c/ Kontrakale nº 6 trasera
	UE C.26	c/ Kontrakale nº 2
	UE C.33	c/ Kontrakale nº 11
	UE C.36	c/ Kontrakale nº 19
	UE C.49	c/ Larretxipi nº 14
	UE C.52	c/ Larretxipi nº 8
	UE C.53	c/ Larretxipi nº 6
<b>Zona D</b>	UE D.12	c/ Sargia nº 3
	UE D.13	c/ Peña nº 4
	UE D.15	c/ Peña nº 8
	UE D.24	c/ Larretxipi nº 21
<b>Zona E</b>	UE E.01	c/ Uranzu nº 2

---

	UE E.05	c/ Uranzu nº 11
	UE E.06	c/ Uranzu nº 9
	UE E.07 bis	c/ Papinea s/n
	UE E.09	c/ Uranzu nº 3
	UE E.12	c/ Papinea nº4
	UE E.13	c/ Papinea nº 12
	UE E.15	c/ Papinea nº 11
	UE E.19	c/ Junkal nº 6
	UE E.21	c/ Junkal nº 10
<b>Zona F</b>	UE .F09	c/ Sta Elena nº 2
	UE .F10	c/ Sta Elena nº 4
	UE .F11	c/ Sta Elena nº 6
	UE F.18	c/ Sta Elena nº 15
	UE F.19	c/ Sta Elena nº 13
	UE F.20	c/ Sta Elena nº 11
	UE F.21	c/ Sta Elena nº 9
	UE F.22-31	c/ Sta Elena nº 7
	UE F.27	c/ Korrokoitz nº 17
	UE F.28	c/ Korrokoitz nº 15
	UE F.30	c/ Santa Elena trasera
<b>Zona I</b>	UE .I03	c/ Escuelas nº 12
	UE .I04	c/ Escuelas nº 10
	UE .I05	c/ Escuelas nº 8
<b>Zona L</b>	UE L.12	c/ Uranzu nº 23
	UE L.18	c/ Uranzu nº 39
	UE L.21	c/ Uranzu nº 45
	UE L.23	c/ Uranzu nº 51
	UE L.24	c/ Uranzu nº 53

---

## **CAPÍTULO 2.4. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

---

### **Artículo 2.4.01. Actuación Urbanística**

En el instrumento de gestión por el que se proceda a la cesión, equidistribución y urbanización de cualquiera de los ámbitos de actuación definidos en el Plan Especial de Rehabilitación y, en todo caso, con anterioridad a la concesión de las correspondientes licencias de edificación, si procede, se deberán realizar las cesiones obligatorias en favor del Ayuntamiento, así como al levantamiento de la carga dotacional para el caso de las Unidades Edificatorias sujetas a Actuaciones de Dotación.

### **Artículo 2.4.02. Parcela Mínima**

Se considera parcela mínima de la Unidad Edificatoria en el ámbito de este plan, a la parcela histórica en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación, elemento definitorio clásico de los cascos medievales y de las ampliaciones renacentistas posteriores, que habrá de ser mantenida en su integridad en las condiciones de forma y dimensiones en que hoy se encuentre o, en su caso, deberá procederse a su recuperación, en función de lo establecido en las Ordenanzas Particulares.

Se recoge lo establecido en el Art. 4.1.1.2 del PGOU de Irun en vigor, al respecto que señala lo siguiente:

Se consolida con carácter general la parcelación existente, incluso en el caso de que no se cumpla el frente mínimo de parcela exigido en la Normativa. Esta parcelación servirá de base para la aplicación de las presentes condiciones de regulación de la forma de la edificación.

Se admitirá, sin embargo, la agregación de parcelas -dos como máximo- exclusivamente en los casos en los que una de ellas presente una anchura de fachada a las vías públicas a las que dé frente menor de 5,5 m. en los casos de sustitución de ambas.

Se permitirá, asimismo, la agrupación física y funcional -no registral- de hasta dos locales de planta baja pertenecientes a parcelas colindantes diferentes -posteriormente no se podrá extender dicha agrupación a otros locales adicionales- cuando los mismos pertenezcan a un propietario único y no superen los límites de superficie utilizada máxima autorizados para el uso a que se destinen. Con ese fin se admitirá la apertura de hasta dos huecos de paso en el muro medianero, de anchura inferior en cada caso a 1,20 m.

En los casos de parcelas en las que se proponen intervenciones de nueva edificación se admitirán segregaciones, siempre y cuando la parcela objeto tenga la capacidad de albergar la edificación mínima resultante de la aplicación de la normativa correspondiente, si bien en tal caso, si el planeamiento hubiese previsto la disposición de garajes en sótanos,

---

se deberá garantizar la viabilidad de su ejecución y posterior funcionamiento a través de la imposición a las parcelas colindantes de las servidumbres de paso necesarias.

#### **Artículo 2.4.03. Actuaciones de asimilación (agregación) de parcelas**

A los efectos de esta ordenanza se entiende por asimilación de parcelas a una actuación de agrupación en un solo edificio de dos o más parcelas con un único portal constituyendo una unidad registral tras la actuación.

Debido a la escasez extrema del frente de parcela que cuestiona, en los casos a continuación previstos, la viabilidad de la construcción de un edificio para uso residencial, se podrá, con acuerdo entre los propietarios de las unidades edificatorias afectadas, proceder a una asimilación de parcelas. Para ello deberá elaborarse un **Estudio de Detalle** siempre que se cumplan todas las condiciones y supuestos siguientes:

- a. No se establece frente mínimo para que las parcelas sean asimilables, si bien la agrupación deberá mantener la composición inicial de las parcelas asimiladas
- b. El número máximo de parcelas asimilables en una unidad edificatoria es de dos y siempre que sean contiguas.
- c.- Las dimensiones máximas de parcelas asimilables y del frente de fachada de la nueva unidad edificatoria serán las que resulten de la suma de las existentes.
- d.- Habrán de mantenerse los muros medianeros señalados como elementos de las edificaciones a proteger en su integridad.
- e.- En la composición de las fachadas y en las condiciones de volumen se deberá efectuar una lectura clara y diferenciada de los frentes correspondientes a cada una de las parcelas iniciales asimiladas. En caso de sustitución su composición se adecuará a las condiciones establecidas por esta Ordenanza.
- f.- Cuando los inmuebles preexistentes reflejasen una diferencia de cota en el alero, dicha diferencia habrá de ser mantenida en la nueva actuación conjunta, siempre y cuando la ficha correspondiente no establezca en este aspecto condición alguna.

#### **Artículo 2.4.04. Actuaciones para ordenación de distintas parcelas.**

A los efectos de esta ordenanza se entiende por actuaciones de ordenación de parcelas a la circunstancia de que la ordenación del perfil urbanístico afecte a dos parcelas registrales distintas pero contiguas, en este caso las condiciones urbanísticas se aplicarán a cada una de las parcelas afectadas pero desde las condiciones de ordenación general.

---

## CAPITULO 2.5. RÉGIMEN DE LOS USOS URBANÍSTICOS Y DE LAS ACTIVIDADES

---

### Artículo 2.5.01. Sistematización General

A los efectos de regular los usos urbanísticos se ordenan y se sistematizan según tipologías, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana:

- . Usos residenciales
- . Usos industriales
- . Usos terciarios
- . Usos de comunicaciones
- . Usos de cauces fluviales
- . Usos de espacios libres
- . Usos de equipamiento comunitario
- . Usos de infraestructuras de servicios

### Artículo 2.5.02. Condiciones de Implantación de Usos y su ubicación

#### Parcelas de calificación residencial-

Con carácter general, la regulación de los usos permitidos en parcelas de uso residencial será la definida por el Plan General para los mismos, según su calificación pormenorizada. Si bien, con el objeto de potenciar el uso comercial en el Casco Antiguo, el presente Plan Especial establece las siguientes limitaciones:

#### Uso de Vivienda, ubicación.

Se ubicará, principalmente, en planta primera y plantas altas.

Ocasionalmente, se admite el uso de vivienda en planta baja atendiendo a las condiciones impuestas por la *"Ordenanza Municipal sobre implantación de uso de viviendas en plantas bajas y entreplantas en las parcelas residenciales"*, salvo en el frente de las siguientes calles, donde su ubicación se limita al interior de la parcela:

- . Calle Mayor
- . Calle Santiago
- . Calle Urazu
- . Calle Larretxipi
- . Calle Contracalle
- . Calle Peña
- . San Marcial
- . Plaza Urdanibia

---

### **Uso de aparcamiento.**

Se implantará con carácter general bajo rasante, siempre que las condiciones de edificación lo permitan desde un punto de vista constructivo y con un mínimo de cinco (5) plazas, pudiendo en tal caso afectar a la planta baja las rampas de acceso correspondientes.

Ocasionalmente, se admite su ubicación en las plantas semisótano y baja, siempre en locales que no tengan frente a las calles señaladas en el apartado anterior.

Excepcionalmente, y previa redacción de un Estudio de Detalle, se admitirán los accesos a garajes por las referidas calles cuando se justifique su necesidad ante la imposibilidad de un acceso alternativo y cuando la capacidad y el rendimiento del garaje así lo hagan necesario.

### **Artículo 2.5.03. Clasificación de las Actividades.**

Se establecen dos categorías de actividades, clasificadas (A.C.) o exentas de licencia de actividad (A.E.L.A.), de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y con el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la referida Ley.

#### **1. Actividades Clasificadas (A.C.) :**

Son aquellas que están relacionadas en el Anexo II de la Ley 3/1998 y no están consideradas como exentas.

#### **2. Actividades Exentas (A.E.L.A.):**

Son aquellas que están relacionadas en el Anexo del Decreto 165/1999 siguiente:

- \* Anexo III Actividades a desarrollar en suelo urbano residencial

La regulación de estas actividades se regirá por los criterios establecidos en las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, el presente Plan y la Ordenanza Municipal de Actividades ubicadas en el Termino Municipal de Irun (BOG nº 211 de 7 de noviembre del 2000)

---

## CAPITULO 2.6. CALIFICACIÓN DEL SUELO

---

### Artículo 2.6.01. Calificación Pormenorizada

1. La calificación pormenorizada del ámbito del presente Plan se ajusta a la siguiente relación, que coincide con la asignada por el Plan General de Ordenación Urbana, con las especificaciones derivadas de la condición del presente Plan de Ordenación pormenorizada:

<b>a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</b>	<b>(R)</b>
- Residencial Casco Antiguo.....	RA
- Residencial colectiva en bloque .....	RB
- Residencial colectiva en parcela.....	RP
- Residencial alineación a Vial .....	RV
- Residencial espacio libre privado .....	RL
<b>b. COMUNICACIONES VIARIAS</b>	<b>(V)</b>
- Viario urbano local .....	VL
- Viario urbano local con aprovechamiento bajo rasante .....	VK
<b>c. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS</b>	<b>(L)</b>
- Espacios libres peatonales .....	LL
- Espacios libres peatonales con aprovechamientos bajo rasante.....	LK
- Espacios libres. Jardines urbanos .....	LJ
<b>d. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>	<b>(E)</b>
- Establecimiento religioso .....	ER
- Equipamiento socio cultural .....	EC
- Equipamiento deportivo .....	ED



---

**Artículo 2.6.02. Condiciones de uso, dominio y edificación de la Calificación Pormenorizada**

**A- PARCELAS USO RESIDENCIAL (R)**

**A.1.- RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (RA, RB, RP Y RV)**

Dominio:

-Dominio .....Privado

Usos urbanísticos:

-Uso característico ..... Vivienda

-Usos autorizados ..... los descritos en el artículo. 2.5.02

-Uso prohibido ..... el incompatible con el característico.

Edificable:

- Sobre rasante .....Sí

- Bajo rasante .....Sí

**A.2.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO (RL)**

Dominio:

-Dominio .....Privado

Usos urbanísticos:

-Uso característico .....Espacio libre

-Usos autorizados ..... compatibles con espacio libre de vivienda.

-Uso prohibido ..... el incompatible con el característico.

Edificable:

- Sobre rasante ..... No

- Bajo rasante ..... No

..... (a excepción de construcciones provisionales en los términos que se regulan)

---

**B COMUNICACIONES VIARIAS (V)**

**B.1.- VIARIO URBANO LOCAL (VL)**

Dominio:

-Dominio ..... Público.

Usos urbanísticos:

-Uso característico ..... Viario.

-Usos autorizados .....Aparcamiento

Circulación peatonal

Infraestructuras y servicios

-Uso prohibido .....el no autorizado.

Edificable:

- Sobre rasante ..... No

- Bajo rasante ..... No

**B.2.- VIARIO URBANO LOCAL CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE (VK)**

Dominio:

-Dominio .....Público en superficie y Privado bajo rasante.

Usos urbanísticos:

-Uso característico ..... Viario

-Uso autorizado

Comerciar de 1ª categoría en  
régimen de concesión admtr.

Terciarios provisionales de carácter  
temporal.

Eq. Comunitario compatible con el  
uso de espacios libres.

Circulación rodada y  
aparcamiento: (en situación de  
preferencia para la circulación  
peatonal).

Equipamiento de Servicios Públicos:  
(en su modalidad de aseos públicos  
y similares).

---

Centro de Infraestructuras de  
Servicio: (bajo rasante).

-Uso prohibido ..... el incompatible con el característico.

Edificable:

- Sobre rasante ..... No

- Bajo rasante ..... Sí

**C.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS** (L)

**C.1.- ESPACIOS LIBRES PEATONALES** (LL)

Dominio:

-Dominio ..... Público.

Usos urbanísticos:

-Uso característico .....Espacio libre urbano.

Circulación peatonal

.....Carril bici

-Uso autorizado

Comerciar de 1ª categoría en  
régimen de concesión admtr.

Terciarios provisionales de carácter  
temporal.

Eq. Comunitario compatible con el  
uso de espacios libres.

Circulación rodada y  
aparcamiento: (en situación de  
preferencia para la circulación  
peatonal).

Equipamiento de Servicios Públicos:  
(en su modalidad de aseos públicos  
y similares).

Centro de Infraestructuras de  
Servicio: (bajo rasante).

-Uso prohibido ..... el incompatible con el característico.

---

Edificable:

- Sobre rasante ..... No
- Bajo rasante ..... No

**C.2 ESPACIOS LIBRES PEATONALES CON EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (LK)**

Dominio:

- Dominio .....Público en superficie y Privado bajo rasante.

Usos urbanísticos:

- Uso característico .....Espacio libre urbano.  
Circulación peatonal  
.....Carril bici  
.....Aparcamiento bajorrasante

-Uso autorizado

Comerciar de 1ª categoría en régimen de concesión admtr.

Terciarios provisionales de carácter temporal.

Eq. Comunitario compatible con el uso de espacios libres.

Circulación rodada y aparcamiento: (en situación de preferencia para la circulación peatonal).

Equipamiento de Servicios Públicos: (en su modalidad de aseos públicos y similares).

Centro de Infraestructuras de Servicio: (bajo rasante).

- Uso prohibido .....el incompatible con el característico.

Edificable:

- Sobre rasante ..... No
- Bajo rasante .....Sí

---

### C.3- ESPACIOS LIBRES. JARDIN URBANO

(LJ)

Dominio:

-Dominio ..... Público.

Usos urbanísticos:

-Uso característico .....Espacio libre jardín urbano.

-Uso autorizado ..... El compatible con el característico.

-Uso prohibido ..... El incompatible con el característico.

Edificable:

- Sobre rasante ..... No

- Bajo rasante ..... No

### D. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

(E)

#### D.1. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO

(ER)

Dominio:

-Dominio .....Privado.

.....En las condiciones de titularidad ya establecidas

Usos urbanísticos:

-Uso característico ..... Establecimiento religioso

Usos autorizados

Eq. Comunitario compatible con el uso característico

Vivienda exclusivamente como uso auxiliar del característico con un máximo de 2 viviendas.

-Uso prohibido ..... El incompatible con el característico.

Edificable:

- Sobre rasante .....Sí

- Bajo rasante ..... No

---

## D.2. EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL

(EC)

### Dominio:

-Dominio ..... Público

### Usos urbanísticos:

-Uso característico ..... Equipamiento comunitario.

Usos autorizados

Eq. Comunitario compatible con el uso característico.

Terciarios y comerciales de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa.

Garaje.

-Uso prohibido ..... El incompatible con el característico.

### Edificable:

- Sobre rasante ..... Sí

- Bajo rasante ..... Sí

2.- La delimitación concreta de la Ordenación Pormenorizada se representa gráficamente en el plano O.03 "Condiciones de uso, dominio y edificación en las zonas de Ordenación Pormenorizada" del Documento C: "Planos de Ordenación Pormenorizada", y desarrolladas en los documentos "C.1" y "C.2" de ordenanzas particulares.

---

## CAPITULO 2.7. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR Y/O REHABILITAR

---

### Artículo 2.7.01. Ejercicio de la Facultad de Edificar y/o Rehabilitar en el Ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo.

Para el ejercicio de la facultad de edificar y/o rehabilitar se requerirá la previa solicitud de licencia de obras según la regulación establecida en el Documento D: Normas Urbanística, Capítulo 2.6. De las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Irun y en las Ordenanzas particulares de las presentes Ordenanzas.

En su caso, la licencia de obras se condicionará a la ejecución simultánea de las obras de urbanización complementarias cuando las mismas fueran necesarias. Asimismo se condicionará a que se adecue la propiedad registral de la parcela a las determinaciones urbanísticas debiéndose ceder, si fuese el caso, el exceso de suelo.

### Artículo 2.7.02. Edificios Fuera de Ordenación

En el presente documento se establecen aquellos edificios e instalaciones que quedan fuera de ordenación estando sujetos a las condiciones establecidas en el art. 101 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, debiendo demolerse en las condiciones fijados por el presente Plan Especial de Rehabilitación con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias, y de posibilitar la preparación de los servicios públicos destinados a usos dotacionales de la población correspondiente a la parte de territorio comprensiva del ámbito del Plan Especial.

En este caso queda fuera de Ordenación por el presente planeamiento:

. UE H01 –frontón Uranzu.

### Artículo 2.7.03. Elementos Fuera de Ordenación

En el planos O-06 "Edificios y elementos fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento" del Documento C "Planos de Ordenación", del presente documento se establecen aquellos **elementos complementarios de las edificaciones principales**, ubicados en las parcelas privadas que quedan fuera de ordenación estando sujetos a las determinaciones establecidas por la Normativa legal en vigor, debiendo demolerse o ajustarse en las condiciones fijados por el presente Plan Especial de Rehabilitación y el Plan General de Ordenación Urbana de Irun.

Simultáneamente con la solicitud de una licencia de obras referida a una unidad edificatoria en el supuesto de que en la misma se disponga algún elemento adscrito al régimen de fuera de ordenación, se deberá comunicar el compromiso de proceder a la demolición del referido elemento, quedando comprometida la concesión de la licencia al derribo de dichos elementos.

---

Cuando una solicitud de licencia de obras o de actividad se refiera a un edificio o instalación que incumpla alguna de las determinaciones de las presentes Ordenanzas, el Ayuntamiento podrá exigir la adecuación total o parcial de los mismos.

#### **Artículo 2.7.04. Tipología de elementos Fuera de Ordenación**

Los diferentes elementos señalados como fuera de ordenación, se reflejan en el plano de Ordenación O.06, "Edificios y elementos fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento" del Documento D.2 "Planos de Ordenación", clasificándose como Anejos en los siguientes tipos:

1. Anejo fuera de ordenación: Las partes de la edificación existente que quedan fuera del perfil urbanístico señalado con carácter degradante, debiendo demolerse para adecuarlo a la Normativa urbanística.
2. Anejo a adecuar urbanísticamente: Las partes de la edificación existente que aun quedando fuera del perfil urbanístico señalado y estando fuera de ordenación, pueden ser adecuadas a la Normativa urbanística, reformándolo. Si no se propone estas reformas, queda adscrito a la primera tipología de anejo debiendo demolerse.

En los casos de edificaciones con anejos fuera de ordenación y anejo a adecuar urbanísticamente, las obras de reedificación, reforma integral o de ampliación quedaran condicionadas a la ejecución de las obligaciones que estos presentan. Las obras de nueva planta, en sustitución de un edificio demolido, deberán sujetarse estrictamente a las determinaciones de este Plan y del PGOU.

#### **Art. 2.7.05 Elementos Fuera de ordenación parcial. Elementos constructivos disconformes.**

Se produce cuando existen elementos constructivos o usos disconformes con el Plan Especial, pero siendo conforme con él la edificación en su conjunto.

Esta situación determina la aplicación del régimen de fuera de ordenación, con las dos especialidades siguientes:

1. Se subordina la obra de restauración, conservación y consolidación a la supresión del elemento disconforme o a su adecuación urbanística, lo que determina la eliminación de la situación de fuera de ordenación del edificio.
2. En cualquier momento puede darse fin a esta situación, suprimiendo tales elementos con ocasión de obras de mayor entidad o mediante obras con dicha finalidad expresa.
3. En cualquier caso esta eliminación será imprescindible para la tramitación de cualquier tipo de ayuda económica relacionado con la rehabilitación del inmueble completo.



---

## **CAPITULO 2.8. INTERVENCIONES DE REHABILITACION**

---

### **Artículo 2.8.01. Criterios de categorización de la edificación. Grados de interés:**

Para proceder a realizar la catalogación de las edificaciones existentes desde el PERCA, en función de la existencia de elementos de interés susceptibles de una mayor o menor protección de cara su posible rehabilitación, en las categorías siguientes:

a.1) Edificaciones con interés global.

Edificaciones que hayan sido declarados Bien de Interés Calificado, Inventariado o tengan incoado expediente de declaración, y todos aquellos que sin serlo poseen una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, culturales o históricos. Se incluyen en este apartado también aquellos que son piezas claves en la conformación paisajística de las calles.

a.2) Edificios con grado de interés parcial.

Comprende los edificios que conservan elementos de un particular valor estilístico, como aleros, fachadas, herrajes, mensulas, canes, canto de medianera, etc. pero que en su conjunto no pueden declararse de interés global. Así son edificios que sin poseer un gran valor en sí mismos son poseedores de unos valores compositivos y/o tipológicos de carácter general que contribuyen a la creación de un entorno coherente y evocador, de tal forma que su supresión o desvirtuación resultaría lesiva o irreparable para dicho entorno.

a.3) Edificios sin interés.

No poseen condiciones de especial relevancia, y que no responden a características formales o históricas del área, señaladas en las calificaciones precedentes, pudiendo ser reedificados o sustituidos.

a.4) Alteraciones degradantes.

Son actuaciones puntuales realizadas en edificios o espacios públicos que alteran negativamente los valores morfológicos o ambientales de los mismos y cuya consolidación pone en peligro alguno de los objetivos de de rehabilitación del presente plan.

### **Artículo 2.8.02. Intervenciones de Rehabilitación.**

1. – Se entiende por intervención de rehabilitación el conjunto sistematizado de obras a realizar sobre una construcción o urbanización existente con objeto de transformarla en otra diferente en todo o en parte de la precedente, más adecuada a sus valores arquitectónicos, y dotada de unas mejores condiciones de habitabilidad y uso. Las intervenciones de rehabilitación sobre construcciones podrán extenderse a las obras de

---

adecuación de la urbanización y acabados de los terrenos no edificados, tales como patios, huertas, jardines, claustros, pórticos, que constituyan la unidad edificatoria.

Asimismo, tendrán la consideración de obras de rehabilitación, aquellas que se lleven a cabo con el objeto de suprimir las barreras arquitectónicas existentes.

2. – No obstante lo indicado en el párrafo anterior, se podrán igualmente considerar como intervenciones de rehabilitación las obras de primer establecimiento o de nueva planta realizadas tras la demolición de urbanizaciones o construcciones existentes siempre que se definan expresamente como tales por los Planes Especiales de Rehabilitación, por producir efectos evidentes de restauración y mejora del tejido urbano en las Áreas de Rehabilitación Integrada.
- 3.– También se podrán considerar intervenciones de rehabilitación las obras de demolición total o parcial de construcciones o urbanizaciones existentes si están dirigidas a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado o peatonal, o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, entendiéndose como tales los establecimientos de carácter recreativo, asociativo, asistencial, sanitario, comercial, deportivo, administrativo y otros de análoga finalidad, siempre que hayan sido destinados a tal fin por las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.
- 4.– Las intervenciones de rehabilitación podrán ser intervenciones constructivas o urbanizadoras, según tengan por objeto construcciones o urbanizaciones respectivamente.
- 5.– Una actuación de rehabilitación sobre una unidad edificatoria podrá constar de una o de varias intervenciones de rehabilitación compatibles entre sí.
6. - Las ordenanzas particulares de cada unidad edificatoria o urbanizadora señalan el tipo de actuaciones y obras permitidas en función del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas.

#### **Artículo 2.8.03 Actuaciones de intervención.**

Las actuaciones de intervención cuya definición se establece en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado son: Urbanizadoras y Constructivas

#### **Artículo 2.8.04. Intervenciones urbanizadoras. Clasificación.**

- 1.– Las intervenciones urbanizadoras de rehabilitación del patrimonio urbanizado consistirán en obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes así como aquellas otras de primer establecimiento que vengan definidas expresamente como tales por el Plan Especial de Rehabilitación, señalado en las ordenanzas particulares.

De acuerdo con el estado de formulación y la previsión de usos de los diferentes espacios, se definen tres tipos de intervención:

---

1. Conservación.

Consiste en la necesaria labor de mantenimiento en aquellos espacios cuyas condiciones formales no requieren modificación y cuyos materiales estén adaptados ambientalmente y se encuentren en buen estado.

2. Reposición.

Consiste en la sustitución parcial o total de los elementos y materiales existentes, que se encuentran deteriorados o resultan insuficientes o inadecuados.

3. Reforma.

Consiste en la modificación de las condiciones formales del espacio para mejorar su aspecto y su funcionalidad, para lo que se procederá al rediseño del mismo, y a la eliminación de elementos inadecuados.

Esta clasificación se entiende sin perjuicio de intervenciones mixtas.

2. – Se consideran a estos efectos elementos de urbanización:

- a. Las redes de todo tipo de infraestructura constitutiva de los servicios urbanos tales como distribución de agua y gas, alcantarillado, saneamiento, alumbrado público y distribución de energía eléctrica, incluidos todos sus componentes y su conexión individualizada con las construcciones.
- b. La pavimentación de calles, plazas, y cualquier otro espacio de dominio y uso público.
- c. Los elementos componentes de la jardinería de las calles y plazas, incluido el arbolado y sus elementos de protección.

3. –Se considerará mobiliario urbano, el conjunto de objetos a colocar en la vía pública superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o de edificación, con unas características tales que su modificación o traslado no genere modificaciones substanciales de aquélla.

4. –El conjunto de elementos de urbanización y de mobiliario urbano constituyen el patrimonio urbanizado.

5. -Las ordenanzas particulares de cada espacio publico señalan el tipo de actuaciones y obras permitidas en función del decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas.

**Artículo 2.8.05. Intervenciones constructivas. Clasificación.**

1.- Las intervenciones constructivas de rehabilitación del patrimonio edificado se clasifican en cuatro grandes grupos:

- a. Nueva planta: Intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta.
- b. Demolición: Intervenciones que dan origen a la demolición de construcciones existentes.

- 
- c. Reforma: Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que no suponen ampliación de su superficie construida ni de su altura o número de plantas.
  - d. Ampliación: Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que suponen ampliación de su superficie construida.

La clasificación anterior se entiende sin perjuicio de las intervenciones mixtas como la sustitución y la reedificación.

- 2. – Se entenderán por construcciones tanto los edificios como las instalaciones según las definiciones que se indican a continuación. El conjunto de los edificios y las instalaciones constituyen lo que se denomina patrimonio edificado.
- 3. – Se entiende por edificio cualquier obra, que tenga la característica de constituir espacio habitable apto para ser utilizado con fines residenciales, o albergar actividades de producción de bienes o prestación de servicios.
- 4. – Se entiende por instalación el conjunto de elementos situados conforme a una idea conjunta, que no constituyan un espacio habitable, cuyo fin es la realización de actividades productivas de bienes y servicios. Podrán ser independientes de los edificios o albergarse en ellos.

#### **Artículo 2.8.06. Intervenciones constructivas de nueva planta.**

Se consideran intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad y que no pueden incluirse en la categoría de reedificación, aún cuando la nueva edificación surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otro edificio ya demolido.

El ámbito de intervención del PERCA no contiene ninguna intervención constructiva

#### **Artículo 2.8.07. Intervenciones de demolición.**

- 1. – Demolición es un tipo de intervención constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente.
- 2. – La intervención de demolición total podrá ir vinculada a una intervención de reedificación o de nueva planta.
- 3. – La intervención de demolición parcial podrá ir vinculada a una intervención de reforma y en su caso también de ampliación, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes incluidas en otras intervenciones constructivas. Igualmente, podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado y peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios.

- 
4. – Cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada como intervención de reedificación.

#### **Artículo 2.8.08. Intervenciones constructivas sin ampliación.**

Dentro de este grupo de las intervenciones constructivas establecidas, se distinguen dos grandes subgrupos:

- 1.- Restauración y conservación: Engloba actuaciones en las que la intervención supone una ejecución lo más estricta posible a lo construido, los tipos de intervención son los siguientes:

- a) Restauración científica.
- b) Restauración conservadora.
- c) Conservación y ornato.
- d) Consolidación.

- 2.- Reedificación y reforma: Engloba actuaciones en las que se posibilite una modificación más profunda, los tipos posibles de esta categoría son los siguientes:

- a) Reedificación.
- b) Reforma.

3. Las Intervenciones de restauración científica, conservadora, conservación y ornato y consolidación se definen como:

##### **a) Restauración Científica.**

- 1. Restauración científica es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.
- 2. La restauración científica respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción podrá prever la realización de las siguientes obras:
  - a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:
    - La restauración de las fachadas internas o externas.
    - La restauración de los espacios internos.

---

-La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.

-La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.

-La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

.- Muros portantes externos e internos.

.- Forjados y bóvedas.

.- Escaleras.

.- Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

#### b) Restauración Conservadora.

1. Restauración conservadora es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

2. La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.

3. La restauración conservadora se divide en las categorías siguientes:

- Restauración conservadora categoría A.
- Restauración conservadora categoría B.
- Restauración conservadora categoría C.

- 
4. La restauración conservadora categoría A se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación. Podrá prever la realización de las siguientes obras:
- a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:  
La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.  
La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.
  - b) Las indicadas en los puntos b), c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.
5. – La restauración conservadora categoría B se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado. Podrá prever la realización de las siguientes obras:
- a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:  
La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición.  
La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.
  - b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.
  - c) Las indicadas en los apartados c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.
- 6.– La restauración conservadora categoría C actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser consideradas como incluíbles en la Restauración Científica y de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización de su tipo edificatorio primitivo, de manera que se consiga un restablecimiento del tipo edificatorio original. Podrá a estos efectos prever la realización de las siguientes obras, referidas a la puesta en valor de su aspecto arquitectónico:

- 
- a) El restablecimiento en su estado original de los elementos verticales y horizontales comunes tales como vestíbulos, bloques de escaleras, pórticos, galerías, etc.
  - b) El restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria tales como patios, claustros, etc.
  - c) El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

c) Conservación y Ornato.

- 1.- Conservación y ornato es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en las presentes Ordenanzas.
- 2. – Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.
- 3. – Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán consistir entre otras en:
  - a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.
  - b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.



- 
- c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
  - d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.
  - e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.
  - f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
  - g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.
4. – Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

d) Consolidación.

1. – Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.
2. – Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.
3. – Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.
4. – Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas

---

condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

4. Las Intervenciones de reedificación y reforma se definen como:

a) Reedificación

1. – Reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba y que no posee específicos valores arquitectónicos, que aconsejan la utilización del tipo de restauración científica o conservadora.
2. – En las intervenciones de Reedificación el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto de sótano como elevadas, poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.
3. – En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así como la organización y forma de su cubierta.

b) Reforma

- 1.- Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:
  - a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
  - b) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:  
Muros internos y bóvedas.  
Pilares, forjados y bóvedas.  
Escaleras.  
Cubierta.
  - c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.

---

#### **Artículo 2.8.09. Intervenciones constructivas con ampliación.**

1. – Ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro de edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.
2. – La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y en su caso con la demolición parcial.
3. – Se consideran ampliaciones las intervenciones de cubrición de patios traseros sean en la misma parcela de la edificación principal o en distinta pero ajustándose al perfil urbanístico establecido para el conjunto.

#### **Artículo 2.8.10. Aplicación de los tipos de intervención a los edificios .**

En la Sección Octava del Capítulo cuatro del presente documento se establecen la aplicación concreta de los tipos de intervención a los edificios según su grado de interés.

---

## **CAPITULO 2.9. EJECUCIÓN DE LA REURBANIZACIÓN**

---

### **Artículo 2.9.01. Requisitos Documentales para la Ejecución de Obras de Reurbanización**

En el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación las obras de urbanización se ejecutarán mediante proyectos de obras de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 195 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. En el caso de los proyectos de obras complementarias de urbanización que sean precisos en las actuaciones aisladas se estará a lo dispuesto en el art. 195.

Los proyectos de urbanización y de obras de urbanización deberán ajustarse a lo establecido en la ordenanza particular de espacios del presente Plan.

### **Artículo 2.9.02. Límites de Adaptación de la Ordenación, como Consecuencia de la Ejecución Material de los Proyectos de Urbanización**

Los Proyectos de Urbanización podrán adaptar las alineaciones y rasantes de ordenación de elementos del sistema local de espacios libres y del de comunicaciones.

Esta posibilidad, sin embargo, no será extensible a la ordenación pormenorizada de las parcelas o de los espacios libres sometidos a la legislación vigente sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ni podrá suponer la apertura o la eliminación de elementos de vialidad rodada o peatonal.

### **Artículo 2.9.03. Ejecución de Proyectos de Urbanización.**

La ejecución de los Proyectos de Reurbanización por los particulares y entidades públicas, se desarrollará de acuerdo a las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, artículo 2.9.03. y lo señalado en la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La ejecución de los Proyectos de reurbanización por la Administración, se redactarán como mínimo en un número de uno por cada Unidad urbanizadora señalada en el artículo 2.3.02 punto 7 del presente plan como UU- SL., sin modificar las características señaladas en el presente Plan Especial, diseñará y definirá las obras de infraestructuras necesarias para la materialización de la ordenación urbanística adoptada por el mismo, debiendo cumplir y justificar el Título V de las presentes ordenanzas.

Las redes de infraestructuras se diseñarán atendiendo a las instrucciones señaladas por la Administración pública y por las compañías suministradoras de cuyos requerimientos de actuación en la zona de los proyectos y de las características definidas en el presente Plan.

---

**Artículo 2.9.04. Listado de SL a desarrollarse mediante proyectos de obras de reurbanización.**

Los siguientes ámbitos a urbanizar en cualquiera de sus modalidades, especificadas las intervenciones en cada ordenanza particular de urbanización son los siguientes:

UU .SL. 01.	Pza. Urdanibia
UU .SL. 02.	Antiguo Hospital Sancho de Urdanibia (Euskaltegi)
UU .SL. 03.	Antepuerta Hospital Ama Xantalen
UU .SL. 04.	Pza. Sargia-Uranzu
UU .SL. 05.	Calle Santa Elena
UU .SL. 06.	Calle Eguskiza
UU .SL. 07.	Calle Kontrakale
UU .SL. 08.	Calle Larretxipi
UU .SL. 09.	Calle Sargia
UU .SL. 10.	Calle Peña
UU .SL. 11.	Plaza del Juncal
UU .SL. 12.	Calle Santiago
UU .SL. 13.	Calle Mayor
UU .SL. 14.	Trasera c/ Mayor
UU .SL. 15.	Calles Pedro Irizar-Papinea
UU .SL. 16.	Calle Uranzu
UU .SL. 17.	Calle Kasto Kantero
UU .SL. 18.	Calle Ermita

---

## **CAPITULO 2.10. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA**

---

### **Artículo 2.10.01. Edificabilidad. Porcentaje patrimonizable.**

El PGOU establece establece la asignación de aprovechamiento urbanístico en el capítulo 2.2 del Título 2º. El ámbito del PERCA se define dentro de las áreas de reparto no delimitadas gráficamente ARCO (Plano nº5 del PGOU). El PERCA debe mantener y mantiene los aprovechamientos asignados, por ser esta una determinación estructural de rango superior al planeamiento pormenorizado.

En condiciones de ampliación cuando así lo permita el PGOU, se tendrán en cuenta las consideraciones derivadas del Art. 137 de la ley 2/2006 sobre actuaciones de dotación, y sus cargas por incremento de la edificabilidad urbanística y demás artículos relacionados así como el Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en cuya disposición transitoria primera establece que en aquellos solares o parcelas vacantes o edificadas conforme a un régimen urbanístico anterior al vigente los incrementos de edificabilidad se referirán al incremento de la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la legislación urbanística anterior siempre que no hubieran vencido los plazos de ejecución de la misma, en cuyo caso se estará a la edificabilidad materializada. Se dice también que en el caso de no existir estos plazos se aplicarán los máximos del cumplimiento del deber de edificar especificado en el art. 189 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Además, según lo dispuesto en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006, la propiedad tiene el deber del levantamiento de la carga dotacional correspondiente con destino a la obtención de suelos dotacionales conforme a lo indicado en el Art. 3 del Decreto 105/2008.

Así mismo la participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística se referirá al incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la ya materializada, según lo dispuesto en la legislación vigente que establece las cesiones a la administración o su monetarización en casos en que dicha cesión no pueda materializarse.

### **Artículo 2.10.02. Edificabilidad de las parcelas de equipamiento comunitario.**

La edificabilidad de las parcelas de equipamiento comunitario se define en el artículo 4.26 del PGOU.

---

### **TITULO TERCERO. LICENCIAS (REALIZACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES, IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES) SOLICITUD, TRAMITACIÓN Y CONTROL**

---

---

## **CAPITULO 3.1. LICENCIAS**

---

### **Artículo 3.1.01. Aplicación**

Resulta de aplicación el Título segundo, capítulo 2.5.: Licencias I del Documento D: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

### **Artículo 3.1.02. Actos sujetos a Licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia urbanística y de obras, sin perjuicio de las autorizaciones que fuere procedente, los actos enumerados en el artículo 207 del título IV de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País vasco y en el Título primero del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cualquiera que sea su promotor.

I. La Ley 2/2006 señala que están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

- a. Las parcelaciones y segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyecto de reparcelación.
- b. Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c. Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d. Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o a la configuración arquitectónica del edificio o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de toda clase.
- e. Las obras que modifiquen la disposición interior o vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.
- f. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g. Las obras de urbanización complementarias a la edificación.
- h. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- i. Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
- j. La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k. La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- l. El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m. La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones de carácter similar, provisionales o permanentes.
- ñ. La instalación de invernaderos.



- 
- o. La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública cuando estén levantadas o apoyadas en un elemento que sirva de soporte estructural.
  - p. Las instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.
  - q. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.
  - r. La primera utilización de obras o partes de ellas, así como su modificación y el cambio, total o parcial, de usos de la edificación.
  - s. La apertura de todo tipo de establecimiento, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos.
  - t. La tala de árboles y vegetación arbustiva que se encuentren sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico.
  - u. La construcción de presas, balsas u obras de defensa y corrección de cauces públicos y de vías públicas o privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
  - v. Las construcciones en suelo no urbanizable reguladas en esta Ley.
  - w. Cualquier otro acto que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística, y en general aquellas actuaciones que supongan la ejecución de obras, o el uso del suelo, subsuelo o vuelo, en términos similares a los previstos en este artículo.
2. No estarán sujetas a licencia las obras de urbanización totales o parciales, así como cualquiera de las actuaciones previstas en los apartados anteriores, que se hallen incluidas en un proyecto de urbanización legalmente aprobado conforme a lo dispuesto en esta Ley.
  3. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.
  4. Cuando los actos de construcción, edificación e instalación sean promovidos por los ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

#### Actos sujetos a licencia para el Plan Especial:

- 1.- Además de los actos enumerados anteriores derivados de la legislación vigente, estarán sujetos a licencia los siguientes actos, cualquiera que sea su promotor:
  - El cerramiento de fincas, solares y terrenos.
  - La colocación e instalación de grúas-torre desmontables para obras.
  - La reparación o intervención total o parcial en cualquier parte de la envolvente de la edificación: cubierta y elementos de la misma, carpintería, ventanas, lucernarios, balcones, fachada, medianeras, acabados de fachada, instalaciones de servicio y cualquier otro elemento privado que se sitúe en dichas envolventes

- 
- La colocación de carteles, rótulos, toldos, marquesinas y vallas de propaganda, aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén dentro de locales cerrados.
  - La instalación de todo tipo de antenas (individuales o colectivas).
  - Las obras menores que se desarrollen en el interior de la edificación, de carácter de copropiedad o privado.
  - La implantación de todo tipo de actividades, tanto exentas como clasificadas y el establecimiento de espectáculos y actividades recreativas.
  - La división, segregación, parcelación y agrupación de fincas.
  - La reparación de elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras.
  - La actuación sobre cualquier elemento catalogado de titularidad pública o privada.
  - La tala de árboles.
  - La instalación de elementos en la vía pública de cualquier tipo, provisional o definitivo y cuantía por espacio de tiempo superior a 24 horas.
  - La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.
- 2.- La relación de actos sujetos a previa licencia, expuestos anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, así mismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo, vuelo o subsuelo, y en particular aquellos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos y de las edificaciones. Se entenderá como uso del suelo tanto el suelo no edificado como el edificado.
- 3.- Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.
- 4.- Sin embargo, no será precisa licencia para ejecutar, en el interior de los edificios, obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a las condiciones de seguridad de los edificios o a las acometidas a las redes generales, y aquellas otras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos, que no afecten a las distribuciones de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores. No obstante, se requerirá la comunicación al Ayuntamiento de la obra menor, en los casos previstos en la reglamentación municipal vigente.
- 5.- La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los epígrafes anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, etc., que, de conformidad con la legalidad vigente, sean, en su caso, preceptivos.
- 6.- Para el control de los actos sujetos a licencia previstos en los apartados, anteriores se estará en lo que establezca la legislación vigente.

---

7.- En relación con los inmuebles declarados bienes culturales, con la categoría de Monumento, los incluidos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco y elementos de interés arqueológico, el presente planeamiento se remite a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, por lo que las intervenciones en los mismos quedan condicionadas al régimen de protección que establece la citada ley.

#### **Artículo 3.1.03. Clasificación de las licencias a efectos de su tramitación.**

La clasificación de las licencias a efectos de su tramitación se adecuará a lo establecido en el artículo 2.7.2 del Título Segundo del Documento D: "Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Irun" y demás normativa municipal.

##### **Artículo 3.1.03.01 Documentación a aportar en las solicitudes de licencia.**

Además de lo establecido en el Art. 2.7.4. de las Normas del PGOU, se solicitará documento técnico visado por técnico competente Arquitecto en cada una de las siguientes solicitudes de obras de edificación y con los conceptos definidos en el Art. 2.7.2. del Plan General:

1. Obras de ampliación.
2. Obras de reforma.
3. Obras de consolidación.
4. Obras de edificación.
5. En obras menores que supongan demolición y redistribución de la totalidad de los tabiques se exigirá la presentación de proyecto técnico visado, en el caso de actuaciones puntuales de aseos y cuartos húmedos, se solicitará Informe técnico visado respecto al estado de la estructura y actuaciones necesarias (pudiendo sustituirse por proyecto técnico en caso de ser necesarias actuaciones estructurales a juicio del técnico firmante).

#### **Artículo 3.1.04. Licencias de Uso o de Primera Utilización.**

Se realizarán los trámites según establece la Normativa urbanística y municipal en vigor en el momento de dicho trámite.

#### **Artículo 3.1.05. Licencia de Apertura. Tramitación**

No se admitirán a trámite las solicitudes de licencia de apertura, cuando el uso o actividad previstos, sea uno de los usos expresamente prohibidos por el Plan Especial de Rehabilitación en su ámbito correspondiente.

No se admitirán a trámite las solicitudes de licencia de apertura, cuando el uso o actividad previstos, sea uno de los usos tolerados transitoriamente por el Plan Especial de Rehabilitación en su ámbito y que en el momento de la solicitud de la licencia de obras no esté declarada en la Administración Municipal la actividad del local a rehabilitar.

---

#### **Artículo 3.1.06. Contenido General de las Solicitudes de Licencia**

1. El contenido general de las solicitudes de licencia se adecuará a lo establecido en el artículo 2.7.3 del Documento D: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Irun
2. Toda solicitud de licencia urbanística deberá encuadrarse en uno de los supuestos establecidos en el capítulo correspondiente a “Intervenciones de Rehabilitación”.
3. Se justificará de manera detallada la adecuación de las obras o actividades a implantar a la normativa urbanística establecida en la Ordenanza particular de la Unidad Edificatoria y al esquema de definiciones de las intervenciones de rehabilitación del Anexo I del Decreto 214/1996(317/2000). Esta justificación se integrará, en su caso, en la memoria del proyecto técnico que se aporte. En función del grado de interés de la edificación se aportará la documentación señalada en la Sección Octava del presente documento de ordenanzas.

#### **Artículo 3.1.07. Condiciones Particulares para la Concesión de Licencias**

1. Para el otorgamiento de licencias en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación y teniendo en cuenta la creación de la Sociedad Urbanística de Rehabilitación Irunvi SAU, la cual podrá tramitar todos los expedientes para la concesión de las ayudas para la rehabilitación, el procedimiento establecido es:
  - a) Solicitud de cédula urbanística referente a la obra que se pretende realizar. Irunvi en su caso, se pronunciará sobre la idoneidad de la actuación rehabilitadora y aconsejará el tipo de proyecto necesario para el fin propuesto.
  - b) En el supuesto de que se requiera un proyecto de obras mayores, se redactará un Proyecto Básico del mismo, el cual siendo informado por Irunvi continuará el procedimiento general para la concesión de licencias.
  - c) En el supuesto de que se requiera un proyecto de obras menores, éste mediante consulta a Irunvi seguirá el procedimiento general para la concesión de licencias.
2. El contenido general de las solicitudes de licencia incluirá además de lo establecido en el artículo 2.7.3 del Documento D: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Irun, cédula urbanística en todos los casos e informe favorable de Irunvi, en el supuesto de que se traten de obras mayores.

#### **Artículo 3.1.08. Contenido y caducidad de las Licencias**

El contenido de la licencia contendrá lo establecido en el Art. 208 de la vigente Ley del Suelo. La caducidad de la misma queda regulada en los términos de la vigente ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

---

## **CAPITULO 3.2 REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION**

---

### **Art. 3.2.01. Licencias de cambio de uso de edificaciones, instalaciones y locales.**

Cualquier cambio de las actividades o utilización de la edificación deberá ser objeto de licencia expresa, distinta de la licencia de apertura, y cumplir la Normativa sectorial aplicable.

El cambio de titularidad de actividades industriales, comerciales o de servicios existentes, en general, que no implique modificación o ampliación de la actividad no requiere licencia, pero deberá ser notificado al Ayuntamiento en el plazo de un mes desde la fecha en que se efectúe dicha sustitución, sujeta a las limitaciones impuestas en estas Ordenanzas. La falta de notificación al Ayuntamiento producirá la caducidad de la licencia de apertura, previa audiencia del interesado.

Se seguirá el proceso establecido para cambio de uso de tramitación del expediente de actividad (A.E.L.A o A.C.) según el caso, para posteriormente tramitar la licencia de obras una vez concedido el cambio de uso.

En este capítulo se incluyen los cambios de uso a viviendas en plantas bajas por lo que supone de modificación de uso con respecto al original, quedando adscrita a los condicionantes establecidos en el Art.2.10.01 del presente documento.

### **Art. 3.2.02. Conservación y rehabilitación de edificios. Inspección Técnica de edificios. ITE**

a. Se establece lo contenido en el Art. 199 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País vasco:

1. Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y las obras que no rebase el límite de su contenido normal, representado por:

a. En el supuesto de actuaciones aisladas, el 60% del coste de reposición del edificio.

b. En el supuesto de actuaciones integradas, el 50% del coste de reposición del edificio.

Todos los valores dispuestos en este apartado se calcularán sin ninguna consideración del valor del suelo.

3. Cuando la administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquella que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio u otros instrumentos, en que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

---

b. Inspección periódica de construcciones y edificaciones. ITE

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como de toda edificación de uso residencial de antigüedad superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de la construcción o edificación.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

- a. Los desperfectos y las deficiencias apreciadas, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructural, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- b. El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en los informes técnicos anteriores.

3. A efectos administrativos, la eficacia de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación de copia de los mismos en el ayuntamiento.

4. Los ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas, y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

5. Los informes técnicos emitidos por aplicación de lo dispuesto en este artículo formarán parte de la documentación legalmente exigible al edificio por aplicación de la legislación vigente.

**Art. 3.2.03. Convenios Sociedad Pública de Rehabilitación con las actuaciones privadas de rehabilitación.**

De acuerdo con lo previsto en el Art. 19 del Decreto 317/2002, del 30 de diciembre, se fomentará la celebración de convenios entre la Sociedad Pública de Rehabilitación y los propietarios a los efectos de rehabilitación; convenios que se regirán por las normas del citado artículo.

**Art. 3.02.04. Incentivos a la rehabilitación.**

Tras la declaración de ARI, las actuaciones de rehabilitación de edificios podrán acogerse a los beneficios enumerados por la legislación vigente del Organismo competente de Gobierno Vasco, sobre rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del País Vasco.

---

Se tendrá en cuenta la Orden de desarrollo de 30 de diciembre del 2002 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales sobre medidas financieras para la rehabilitación de viviendas o cualquier otra que la sustituya.

**Art. 3.02.05. Control de los derribos.**

1. Mediante la exigencia rigurosa de la licencia municipal prevista en la Legislación.
2. Impidiendo los derribos, aun con licencia municipal, por decisión de la Autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico en los casos y con las finalidades siguientes:
  - Impedir los derribos en bienes declarados de interés cultural y catalogados.
  - Impedir los derribos a título precautorio por la decisión de incoación de expediente de la declaración de interés cultural.
3. En el supuesto de enajenación de la finca, el adquiriente soportaría las responsabilidades en que hubiere incurrido el anterior propietario, en virtud el principio de subrogación real establecido la Ley del Suelo, salvo en cuanto a la sanción por infracción urbanística que pueda corresponder, que se impondrá a las personas determinadas en Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Art. 3.03.06. Demoliciones no autorizadas.**

1. Ordenada la paralización de una demolición no autorizada, se adoptarán las medidas de seguridad necesarias a costa del propietario de la construcción.
2. Con independencia de la sanción que sea procedente, si se trata de edificio catalogado, la Administración ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, a costa del titular y de acuerdo con la normativa del Plan Especial.

**Art. 3.03.07. Situación legal de Ruina.**

Los supuestos y el procedimiento de declaración legal de ruina son los establecidos en la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco en sus artículos 210 y 202.

**Art. 3.03.08. La ruina y los edificios Catalogados como Bien de Interés Cultural.**

En lo referente a los edificios incluidos en los listados de catalogación como Bien de Interés Cultural incluidos en el Casco Antiguo de Irun, con independencia de la actividad municipal encaminada a evitar la ruina de tales edificios, la Administración competente en materia histórico-artística será informada de acuerdo a la Ley 7/1990 de 3 de julio del Patrimonio Cultural Vasco. Serán aplicables las condiciones de ruina previstos en el art. 36 de la citada Ley.

La declaración firme de ruina legal de un edificio catalogado no autoriza directamente su demolición.

En el caso de ruina económica es posible la conservación expropiando la finca ruinosa o ejecutando las obras de consolidación por cuenta de la Administración competente.

---

**Art. 3.03.09.Desperfectos ocasionados por las obras.**

1. El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que, como consecuencia de las obras, se originen en espacios públicos o colindantes privados.
2. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, podrá exigirse una fianza, cuyo importe se determinará en el contenido de la licencia.

**Art. 3.03.10. Garantías registrales.**

Se notificará al Registro de la Propiedad la indivisibilidad de las parcelas objeto de licencia de edificación que acumulan la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico de las mismas, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

Todos los desarrollos de aumento de aprovechamiento en actuaciones de dotación, cubriciones de patios de planta baja, y en general cualquier actuación que suponga la creación de nuevas superficies construidas, se notificarán al registro de la propiedad, presentando a la administración justificante de dicho acto.



---

**TITULO CUARTO.**

**ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN  
Y USO DEL SUELO**

---

---

## **CAPITULO 4.1. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIÓN DE REFERENCIAS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

---

### **Artículo 4.1.01.01 Aplicación**

Resultan de aplicación, en las Unidades Edificatorias y establecidas en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación, las condiciones generales y definiciones de referencias de parámetros urbanísticos contenidos que se establecen en estas ordenanzas con carácter general.

### **Artículo 4.1.01.02 Referencias dimensionales contenidas en el presente Plan.**

Las referencias numéricas en cuanto a las superficies de las unidades edificatorias, parten de fuentes de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que serán susceptibles de actualización en la medida que se aporte documentación gráfica y legal que lo justifique.

### **Artículo 4.1.02. Referencias Geométricas Básicas para la Regulación de la Forma de la Edificación**

1. Alineación de la Unidad Edificatoria UE: es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las edificaciones de las Unidades Edificatorias, estableciendo el fondo edificatorio y separándolas de los espacios de dominio público y de las otras Unidades Edificatorias. Se señala en planos de alineaciones y rasantes y ordenanza particular de la unidad edificatoria. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier elemento existente, prevalecerá siempre su dimensión real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente aportando la documentación legal exigible mencionada.
2. Superficie de la parcela de la Unidad Edificatoria: es la dimensión de la superficie de terreno deslindada según su proyección horizontal. Se señala en la ordenanza particular de la unidad edificatoria. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente aportando la documentación legal exigible mencionada.

### **Artículo 4.1.03. Referencias de la Edificación**

1. Fondo edificable de la Unidad Edificatoria: es el parámetro urbanístico que establece la distancia máxima entre fachadas en plantas altas de un edificio, bien sea el existente cuando no se modifique o bien según nuevas referencias gráficas señaladas en los planos de Ordenanzas Particulares de las Unidades Edificatorias.
2. Frente edificable de la Unidad Edificatoria: es el parámetro urbanístico que establece la longitud de las fachadas de un edificio, mediante la expresión de las distancias entre los vértices extremos de las medianerías de la Unidad Edificatoria.

---

#### **Artículo 4.1.04. Referencias de Ocupación de la Unidad Edificatoria por la Edificación**

1. Superficie edificable: es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal, delimitada por fondo edificable y frentes edificables, sobre la parcela de la unidad edificatoria, en plantas altas tipo. En plantas baja, plantas altas y posibles espacios que puedan generarse bajocubierta se regulan específicamente. Se señala en la ordenanza particular de la unidad edificatoria.

#### **Artículo 4.1.05. Referencias de Edificabilidad.**

1. Superficie edificada de la Unidad Edificatoria por planta: es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, tiene el carácter de máxima.
2. Superficie edificada total de la Unidad Edificatoria: es la suma de la superficie edificada de todas las plantas constitutivas del edificio, tiene el carácter de máxima.
3. Número máximo de viviendas: El número máximo de viviendas se delimita según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun determinado de la siguiente forma: El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas será superior a 85,00 m<sup>2</sup> (t). A los efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso con carácter general, esto es exclusivamente las plantas altas destinadas a dicho uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares -trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, y por tanto ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas con carácter general como es la planta baja. En cualquier caso se computará exclusivamente el ámbito delimitado por la intervención con los criterios anteriores.

Este incremento del número máximo de viviendas no supondrá en ningún caso variación del resto de parámetros de Superficie ocupada, edificable y Total edificable, Volumen y Forma de los Edificios cuya concreción se efectuará en la correspondiente Ficha en sus apartados correspondientes de Ordenanzas de Trazado Gráficas y Escritas.

Las viviendas resultantes de la aplicación de la Ordenanza Municipal de Implantación de viviendas en planta baja en tipología RA no se computan en el presente documento, viniendo determinadas y reguladas por las exigencias de dicha Ordenanza en cuanto a condiciones específicas de regulación, debiendo justificarse de manera específica.

#### **Artículo 4.1.06. Referencias Geométricas de Volumen y Forma de los Edificios**

1. Altura del edificio  
La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del

---

edificio. Se medirán con los criterios establecidos por el Plan General en el Art. 3.1.4. de las Normas urbanísticas. Se señala en la ordenanza particular de la unidad edificatoria.

2. Altura en unidades métricas

Es la altura del edificio en unidades métricas, se considera hasta la cornisa o alero de la Unidad Edificatoria, sus criterios y definición se establecen en el Documento Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Irún.

3. Número de plantas o perfil Edificatorio:

Siguiendo las directrices del Plan General de Irún es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja. Se señala en las ordenanzas generales y particulares de la unidad edificatoria del presente Plan. La definición de la misma se establece en el Art. 3.1.10 del PGOU de Irún.

4. Altura máxima

a. Es la señalada por ficha correspondiente a la Unidad Edificatoria como valor límite de la altura de cornisa del edificio. Se señala en la ordenanza particular de la unidad edificatoria. La definición de la misma se establece en el Art. 3.1.7 del PGOU de Irún.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse simultáneamente como máximos admisibles.

5. Consideración de la condición de altura

Ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzar la altura señalada en las fichas correspondientes a la unidad edificatoria como máxima.

a. La medición de la altura se hará con los criterios establecidos en el Art. 3.1. 4 de las ordenanzas municipales del Plan General de Ordenación de Irún.

b. Consideración respecto a la altura de cornisa establecida en las fichas:

La referida en el estado actual de las unidades edificatorias es aproximada y debe entenderse -en el supuesto de que la ordenanza de trazado la contenga, para las diferentes actuaciones de rehabilitación, la mantenga- que la altura de cornisa hace referencia a su situación actual y que su dimensión en unidades métricas se podrá ajustar con una medición mas precisa. Con las tolerancias establecidas en el PGOU para una mejor ubicación establecido para cada tipología residencial .

6. Construcciones por encima de la altura

Del perfil autorizado de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos del sistema de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de la cubierta y de altura inferior a cuarenta (40) centímetros, antenas de radio y televisión, partes de la caja de escalera o del ascensor, pararrayos y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta. La resolución de la cubierta mediante buhardillas esta expresamente prohibida.

---

#### 7. Perfil máximo:

El perfil máximo permitido es el que resulta de la aplicación de las condiciones de altura de fachada ordenanza particular de la Edificación.

#### 8. Planta

- a. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

En función de su posición en el edificio se consideran las plantas siguientes: Sótano (S), Semisótano (SS), Baja (PB), Planta Alta (PA), y en ocasiones puede generarse un Espacio Bajo Cubierta (BC), permitido si tiene cabida dentro del perfil urbanístico regulado en las presentes ordenanzas para la unidad edificatoria, para cuyas definiciones se establece lo determinado en el articulado correspondiente del Título III del Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

- a.1. El número de plantas bajo rasante, incluidos semisótano, no podrá exceder de uno (1).
- a.2.: El número de plantas permitidas sobre rasante es el que se especifica para las tipologías residenciales del Plan general de Ordenación Urbana de Irún.
- a.3. Se prohíben expresamente entreplantas y áticos retranqueados en el ámbito del presente Plan. Se podrá generar un espacio bajocubierta en las condiciones que se establece en el art. 4.2.45 de las presentes ordenanzas.
- a.4. El número de plantas sobre rasante se establece para la tipología residencial en el plano correspondiente del Plan, que recoge las determinaciones del Plan general de Ordenación urbana de Irún, herramienta estructurante de la zona a la que el presente Plan no puede modificar.

#### 9. Espacio Bajocubierta

Es aquel espacio que en ocasiones puede albergar el perfil urbanístico situado directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en fachada es inferior 1,20 m y que no se contabiliza como planta alta en el perfil de la edificación. En general se permiten, quedando regulada su justificación a la posibilidad de su encaje en el perfil urbanístico. Tras su posibilidad queda obligado el cumplimiento de las condiciones que se establece en el art. 4.2.45 de las presentes ordenanzas.

#### 10. Superficie de fachada:

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

#### 11. Medianera

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas edificables diferentes.

---

## 12. Cubiertas

Pendiente de cubierta:

Es la pendiente ascendente hacia el interior de la parcela que configura la envolvente autorizada del volumen de la cubierta a partir de la intersección del lado horizontal definido por el nivel de referencia superior para la medición de la altura de edificación con la superficie de fachada.

Perfil de cubierta:

En un determinado punto de la alineación de fachada es la sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

### **Artículo 4.1.07.Elementos de los edificios**

#### a. Fachada:

Es el paramento de cierre exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para la iluminación y ventilación de los locales del mismo según el Art. 3.1.1.21 de las Normas urbanísticas del PGOU.

#### b. Elementos salientes:

Son los elementos fijos, no habitables ni ocupables, de carácter constructivo u ornamental, que, formando parte de la fachada o como añadidos a ella, sobresalen de la superficie de fachada. Se prohíben expresamente, zócalos pilastras, marquesinas, etc., salvo cuando se señala expresamente.

#### c. Vuelos:

Son los elementos habitables y ocupables, que sobresalen de la fachada. Los vuelos pueden ser cerrados, o, abiertos.

Se denominan vuelos cerrados a los miradores, ya sean de carpintería o de fábrica, caracterizados por poseer cerramiento completo en todos sus lados, aún cuando sean practicables o parcialmente desmontables.

Son vuelos abiertos, los que tienen total o parcialmente abiertos sus lados y su frente, como las solanas, terrazas y balcones.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

#### d. Patios:

##### d.1 De manzana:

Son los que se abren en el interior de manzanas de edificación, configuradas por una o varias parcelas, a fin de dotar de luces y vistas al conjunto de edificios que las componen. En el caso de que en su interior no pueda

---

inscribirse un círculo de diámetro mínimo 8,00 m., se considerarán como patios interiores.

La cubierta de las edificaciones autorizables en los patios de manzana, no podrá superar la altura definida por la cara superior del forjado de techo de la planta baja de la edificación perimetral.

d.2 Interiores:

Son los que se abren en el interior de los edificios con el objeto de dotar de luces, vistas y ventilación a las habitaciones y dependencias de los mismos; como espacios para extender la ropa; o, para disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio.

d.3 Exteriores:

Los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o en parte de su altura. Se prohíben expresamente.

Los patios -de cualquiera de los tipos anteriores- que sirven simultáneamente a edificios pertenecientes a dos o más parcelas se califican como mancomunados, y, los que sirven a una sola parcela como patios de parcela.

e. Altillo:

Es aquel piso o forjado que sin llegar a la fachada se dispone en el interior de las plantas, sin contabilizarla urbanísticamente, en las que la altura autorizada permite superponer dos niveles de utilización. Se prohíben expresamente en el ámbito.

---

## **CAPITULO 4.2. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL**

### **SECCIÓN PRIMERA. CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 4.2.01. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitadas en la Zona Residencial: Casco Antiguo RA**

##### **1. Alineaciones de la edificación**

Las alineaciones, con carácter general, son coincidentes con las existentes en el caso de fachadas que dan frente al sistema viario. Se corresponden con las establecidas en el Documento D: 2 Planos de Ordenación: "O-04. Ordenación general: Alineaciones y Rasantes" derivadas de las establecidas en el Plan general de ordenación Urbana de Irún y reflejadas en las ordenanzas particulares de cada UE.

##### **2. Parcelación**

Las intervenciones edificatorias deberán preservar la parcela histórica la cual se caracteriza, arquitectónicamente, por los muros de carga medianeros.

En Intervenciones de edificación de Construcción de Nueva Planta (Nueva Edificación, Sustitución y Reedificación), con carácter general y a expensas de lo que pueda establecer la Ordenanza Particular de cada Unidad Edificatoria, quedan prohibidas las agregaciones de parcelas, únicamente se autorizan las agregaciones de Unidades Edificatorias en las unidades que cumplen con todas las condiciones establecidas en los artículos 2.4.02 y 2.4.03 del Título Segundo de las presentes Ordenanzas. Se autorizan además en esos casos la conexión arquitectónica de un edificio con uno de sus colindantes a través de aperturas en el muro medianero.

##### **3. Altura reguladora y perfil máximo de edificación**

Como criterio general y, a expensas de lo que se establezca en las Ordenanzas particulares de cada Unidad Edificatoria, en donde se efectúa una reglamentación específica en función de los valores y del interés arquitectónico del edificio, la altura máxima hasta la cornisa o alero descrita en los casos en que se permita la Nueva Edificación o la Sustitución de edificios será la que viene derivada del Plan General de Ordenación de Irún.

Como criterio general y con idénticas consideraciones restrictivas que las establecidas en el párrafo anterior el perfil máximo de edificación sobre rasante en los casos en que se permita la Construcción de Nueva Planta (Nueva Edificación, Sustitución o Reedificación) será la derivada de los planos de calificación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Irún. En cualquier caso, en la Ordenanza particular se efectúa una regulación detallada para cada Unidad Edificatoria.



---

Como criterio general el perfil máximo de edificación bajo rasante en todos los casos en que se permita la Construcción de Nueva Planta (Nueva Edificación, Sustitución o Reedificación) será de una planta de sótano (PS).

4. Cubiertas

La cubierta será a dos aguas cuando la parcela se encuentre entre medianeras, pudiendo ser a dos o tres aguas en los casos de borde de manzana, en función de la situación concreta del edificio en la estructura urbana del Casco Histórico, permitiéndose a un agua las señaladas en la ficha particular; la cubierta se resolverá a partir de la altura máxima de cornisa con una inclinación máxima de cuarenta por ciento (40%). Las cubiertas deberán resolverse mediante pendientes uniformes, prohibiéndose por tanto las cubiertas amansardadas.

5. Cuerpos salientes

Se prohíbe en las obras de Nueva Edificación o Sustitución la construcción de cuerpos salientes cerrados sobre la superficie de fachada.

En el caso de elementos existentes se permite la rehabilitación en los materiales y configuración existente en el caso de que estén permitidos los materiales dentro de los establecidos para el ámbito.

6. Retranqueos

Las alineaciones de los planos de fachada representados en la documentación gráfica deberán ser ocupadas por la edificación por lo que se prohíben los retranqueos de fachadas.

7. Elementos salientes

En el caso de Sustitución, Nueva Edificación o Reedificación de edificios, los aleros podrán disponer de un vuelo máximo de setenta centímetros (70 cm.).

Los balcones se permitirán corridos de lado a lado del frente de parcela, cuando queden integrados en el vuelo de los muros medianeros existentes que sobresalgan limitándose el vuelo a la dimensión del muro volado.

El resto de balcones se reducirán al hueco en que se sitúan, sobresaliendo quince centímetros (15 cm.) al recerco del hueco de planta alta.

En el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo queda prohibida la instalación de vitrinas y la instalación de toldos móviles en las plantas bajas de las edificaciones.

Asimismo, queda prohibida la colocación de marquesinas y miradores.

Los aleros correspondientes a fachadas que se orientan hacia medianeras o patios interiores podrán disponer de un vuelo máximo de cuarenta centímetros (40 cm.).

---

En los casos que se soliciten reformas de fachada o actuaciones en la misma, se deberán eliminar los elementos que contravengan la presente ordenanza en el ámbito de intervención de la actuación prevista.

#### 8. Patios de luces y ventilación

En el caso de Sustitución, Nueva Edificación o Reedificación de edificios, se cumplirá que:

a) La superficie obligatoria de los patios de luces y ventilación en Construcciones de Nueva Planta (Nueva Edificación y Sustitución) será superior a nueve metros cuadrados (9,00 m<sup>2</sup>.) y se podrá inscribir un círculo con diámetro mínimo de tres metros (3,00 m.). La superficie obligatoria de los patios de luces y ventilación será superior a 1/6 de la altura, dicha altura se medirá desde el nivel del piso de la primera planta hasta el punto más bajo de la intersección del cierre del patio con la envolvente de la cubierta autorizada. Igualmente, cumplirán el resto de condiciones establecidas con carácter general.

Los patios podrán ocuparse en planta bajo rasante y en planta primera sobre rasante.

b) El suelo estará dotado de sumideros de desagüe.

c) El pavimento del patio no podrá estar situado a más de cincuenta centímetros (50 cm.) por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

En aquellos casos en que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales. Si se actúa sobre los mismos deberán eliminarse anejos existentes que sobresalgan de las líneas de fachada del patio y dotarlos de desagüe.

En general se permite cubrir estos patios siempre con materiales translúcidos y de forma que se asegure la ventilación del recinto para lo que se dispondrán aberturas perimetrales sobre la estructura de cubrición con una superficie superior a cuatro metros cuadrados (4 m<sup>2</sup>), justificando la normativa sectorial aplicable.

#### 9.- Patios de Manzana

- Los patios de manzana y espacios libres de parcela podrán ocuparse bajo rasante y en la primera planta obre rasante según criterio del PGOU o planta baja según definición del presente Plan. La altura de las nuevas construcciones en planta baja será, en principio, la definida por el techo del local de planta baja existente en la manzana situado a un nivel más bajo. Dada la situación en pendiente de las manzanas, se establece como criterio que la altura mínima libre será la de la planta de la edificación existente en casos de diferencia de cota de más de 0,50 m. entre parcelas colindantes.

- 
- La implantación de construcciones auxiliares en los espacios no edificados sobre rasante, se realizará como prolongación del edificio principal y ocupando la anchura total del patio, con cubierta plana o a un agua. Se exigirá la inscripción registral del mismo estableciendo propietarios y las servidumbres que pudieran derivarse de su uso.
  - Será obligatorio en todo caso la construcción de cierres de los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en los artículos 4.2.34 y 4.2.35 de las presentes ordenanzas.

10. Ascensores

En los edificios que no se dispone de ascensor y que para su instalación no exista solución técnica que posibilite su instalación en el interior del inmueble se podrá disponer del mismo fuera de la alineación en los casos que establece la Normativa Municipal al respecto, en especial la Modificación del Plan General nº 21 de 28 de Noviembre de 2007,

**Artículo 4.2.02. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Bloque RB**

En los edificios con calificación RB se mantienen las condiciones urbanísticas definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun para RB.

Para las condiciones particulares de elementos de la edificación regirán las mismas que se establecen para las RA.

**Artículo 4.2.03. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Residencial a vial RV**

En los edificios con calificación RV se mantienen las condiciones urbanísticas definidas en el Plan general de ordenación urbana de Irun para RV.

Se prohíbe expresamente la cubierta plana.

Para las condiciones particulares de elementos de la edificación las mismas que se establecen para las RA.

**Artículo 4.2.04. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Parcela RP grado 10: Palacio de Arbelaiz**

En los edificios con calificación RP se mantienen las condiciones urbanísticas definidas en el Plan general de ordenación urbana de Irun para RP grado 10, recogidas en la ficha individualizada.

Se mantienen las condiciones de edificación existentes, por considerarlas de gran interés dentro de la estructura urbana de la ciudad, por lo que no se permitirán

modificaciones que alteren el volumen o las características exteriores de las edificaciones.

Se permite la ubicación de usos comerciales en Planta Baja, no se contempla la asimilación de estos usos comerciales como usos industriales.

#### **Artículo 4.2.05. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Equipamiento sitas en el ámbito**

En los edificios con calificación E, en sus categorías EC, ER y ED se mantienen las condiciones urbanísticas definidas en el Plan general de ordenación urbana de Irun Art. 4.26. del Plan General, regulada en sus Ordenanzas Particulares, siendo los señalados equipamientos los siguientes:

- ER 05: Iglesia del Juncal.
- ER 07: Ermita de Santa Elena.
- ER 06: Fuente de Santa Elena.
- EC 06: Euskaltegi.
- ED 06: Frontón Uranzu – El plan prevé eliminar el uso deportivo cubierto creando un espacio de uso libre con aparcamiento bajo rasante.

Datos del estado actual según PGOU

##### **ED.- Equipamiento Deportivo Público**

	Establecimiento	Sup. Calific. m <sup>2</sup>	Sup. Ocup. m <sup>2</sup>	Sup. Constr. m <sup>2</sup>	Ocup. Actual %	Número de Plantas
<b>ED-06</b>	<b>Frontón Uranzu</b>	1.800	1.800	1.800	100	1

##### **EC.- Equipamiento Cultural**

	Establecimiento	Sup. Calific. m <sup>2</sup>	Sup. Ocup. m <sup>2</sup>	Sup. Constr. m <sup>2</sup>	Ocup. Actual %	Número de Plantas
<b>EC-06</b>	<b>Euskaltegi</b>	375	375	1.125	100	3

##### **ER.- Equipamiento Religioso**

	Establecimiento	Sup. Calific. m <sup>2</sup>	Sup. Ocup. m <sup>2</sup>	Sup. Constr. m <sup>2</sup>	Ocup. Actual %	Númer o De Plantas
<b>ER-05</b>	<b>Iglesia del Juncal</b>	11.775	1.653	1.899	14	1
<b>ER-06</b>	<b>Santa Elena</b>	160	49	49	31	1
<b>ER-07</b>	<b>Ermita Santa Elena</b>	710	240	240	34	1

---

Regulación de la Edificabilidad según PGOU:

**EC.- Equipamiento Cultural**

	Establecimiento	Índice de Edificabilidad m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>EC-06</b>	<b>Euskaltegi</b>	Volumen consolidado grafiado en planos

**ED.- Equipamiento Deportivo Público**

	Establecimiento	Índice de Edificabilidad m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>ED-06</b>	<b>Frontón Uranzu</b>	Regulado mediante el grafiado en planos

**ER.- Equipamiento Religioso**

	Establecimiento	Índice de Edificabilidad m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>ER-05</b>	<b>Iglesia del Juncal</b>	Volumen consolidado grafiado en planos.
<b>ER-06</b>	<b>Santa Elena</b>	Volumen consolidado grafiado en planos.
<b>ER-07</b>	<b>Ermita Santa Elena</b>	Volumen consolidado grafiado en planos

---

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIÓN DE HABITABILIDAD EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES

### Artículo 4.2.05. Aplicación

Las presentes condiciones de habitabilidad son de aplicación en la totalidad de edificios de uso predominante residencial ubicados en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo.

### Artículo 4.2.06. Condiciones de la Vivienda Familiar

En el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de habitabilidad no podrán construirse viviendas que no cumplimenten la superficie útil y programa de la vivienda mínima.

### Artículo 4.2.07. Superficie Útil y Programa de la Vivienda Mínima

Son de aplicación en todos los casos, salvo mención expresa en las Ordenanzas Particulares de las unidades edificatorias, las condiciones establecidas en el Decreto 68/2000 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo o normativa que le sustituya.

#### 1. Vivienda de nueva planta, sustitución y reedificación.

En estos casos se consideran las determinaciones establecidas en el Capítulo 3.3 del documento Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Irun.

##### 1. a.-Programa y dimensiones generales de la vivienda (Superficie útil):

Se entiende como vivienda mínima la que con una superficie útil no inferior a cuarenta (40) metros.

Toda vivienda dispondrá, como mínimo, de los siguientes espacios, diferenciados según sus condiciones de uso:

- Estancia/ Cocina/ Comedor (Opción alternativa a)
- Estancia/ Comedor (Opción alternativa b):
- Cocina (Opción alternativa b. Incluso lavadero)
- Dormitorio (Conyugal)
- Aseo (Lavabo/ Inodoro/ Ducha, polibán o bañera)
- Vestíbulo:
- Tendedero:

---

## 2. Vivienda con actuaciones de reforma y rehabilitación

En actuaciones de reforma o rehabilitación, se entiende como vivienda mínima la que con una superficie útil no inferior a treinta y siete (37) metros cuadrados se componga de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo. Son de aplicación, las condiciones mínimas de habitabilidad señaladas en el Anexo IV del Decreto 317/202 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o normativa que le sustituya.

No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

Se entiende por estancia el aposento, sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinado a dormitorio.

### **Artículo 4.2.08. Condiciones de Superficie de las Piezas Constitutivas de las Viviendas**

Son de aplicación en todos los casos, salvo mención expresa en las fichas de las unidades edificatorias, las condiciones establecidas en el decreto 68/2000 sobre condiciones de accesibilidad o normativa que le sustituya.

Las diferentes piezas que compongan una vivienda deberán cumplir las siguientes condiciones:

#### 1. Vivienda de nueva planta, sustitución, y reedificación.

Se consideran las ordenanzas las determinaciones establecidas en el Capítulo 3.3 del documento Normas Urbanísticas del Plan general de Ordenación Urbana de Irun, siendo las siguientes:

- Programa mínimo:

Los siguientes espacios cumplirán las siguientes superficies útiles:

- Estancia/ Cocina/ Comedor (Opción alternativa a):... ( $\varnothing \geq 3.00$  m.) 20.00 m<sup>2</sup>
- Estancia/ Comedor (Opción alternativa b):..... ( $\varnothing \geq 3.00$  m.) 16.00 m<sup>2</sup>
- Cocina (Opción alternativa b. Incluso lavadero): ..... 7.00 m<sup>2</sup>
- Dormitorio (Conyugal): ..... ( $\varnothing \geq 2.60$  m.) 10.00 m<sup>2</sup>
- Aseo (Lavabo/ Inodoro/ Ducha, polibán o bañera):..... 3.50 m<sup>2</sup>
- Vestíbulo: ..... 3.00 m<sup>2</sup>
- Tendedero: ..... 2.00 m<sup>2</sup>

Dimensiones mínimas de las habitaciones y elementos:

- Superficies útiles:

- 
- Estancia: ..... ( $\varnothing \geq 3.00$  m.) 12.00 m<sup>2</sup> (t)
  - Estancia/ Dormitorio: ..... ( $\varnothing \geq 3.00$  m.) 20.00 m<sup>2</sup> (t)
  - Dormitorio (Individual): ..... 6.00 m<sup>2</sup> (t)
  - Dormitorio (Doble): ..... 10.00 m<sup>2</sup> (t)
  - Baño (Completo): ..... 3.50 m<sup>2</sup> (t)
  - Cocina: ..... 7.00 m<sup>2</sup> (t)
  - Cocina/ Comedor o cocina/ Estancia: ..... ( $\varnothing \geq 3.00$  m.) 20.00 m<sup>2</sup> (t)
  - Vestíbulo: ..... 2.00 m<sup>2</sup> (t)

· Anchura libre mínima:

- Vestíbulo: ..... 1.20 m.
- Pasillo: ..... 0.90 m.
- Dormitorios:
  - Individual: ..... 1.80 m.
  - Doble (Camas en paralelo): ..... 2.40 m.
  - Doble (Camas a continuación una de otra): ..... 1.80 m.
  - Conyugal: .....  $\varnothing \geq 2.60$  m.

## 2. Vivienda con actuaciones de reforma y rehabilitación.

Toda vivienda, en actuaciones de reforma o rehabilitación, deberá tener, al menos, un dormitorio principal, un estar, una cocina y un aseo.

- a. Cocina: El espacio destinado a cocina no será inferior a 5 m<sup>2</sup>.
- b. Cocina- comedor: El espacio destinado a cocina-comedor no será inferior a 8m<sup>2</sup>.
- c. Estar: El espacio destinado a sala de estar no será inferior a 10m<sup>2</sup>.
- d. Dormitorio principal: El espacio destinado a dormitorio principal no será inferior a 10m<sup>2</sup>.
- e. Dormitorio doble: El espacio destinado a dormitorio doble no será inferior a 8m<sup>2</sup>.
- f. Dormitorio sencillo: El espacio destinado a dormitorio sencillo no será inferior a 6m<sup>2</sup>.
- g. Aseo: El espacio destinado a aseo no será inferior a 1,5m<sup>2</sup>.

Si se opta por hacer en una misma pieza el área correspondiente a cocina, sala de estar y comedor su superficie total no será inferior a 18m<sup>2</sup> útiles.

### **Artículo 4.2.09. Altura Libre de las Piezas de las Viviendas**

Son de aplicación en todos los casos, salvo mención expresa en las fichas de las unidades edificatorias, las condiciones establecidas en el Decreto 68/2000 de la Ley 20/1997 de 4 de



---

diciembre para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo o normativa que le sustituya.

#### 1. Vivienda de nueva planta, sustitución, y reedificación.

Se consideran las ordenanzas las determinaciones establecidas en el Capítulo 3.3 del documento Normas Urbanísticas del Plan general de ordenación urbana.

· Altura libre mínima:

. Cocina/ Estancia/ Comedor/ Dormitorios:..... 2.50 m.

. Resto de la vivienda: ..... 2.25 m.

. Bajocubiertas abuhardilladas:.....Altura media  $\geq$  2.25 m.

Esta altura de 2.25 m., definida para el caso de bajocubiertas abuhardilladas se establece como media para todo el programa de vivienda, así como para cada una de las estancias contempladas en el mismo.

#### 2. Vivienda con actuaciones de reforma y rehabilitación.

En actuaciones de reforma o rehabilitación, son de aplicación, las condiciones mínimas de habitabilidad señaladas en el Anexo IV del Decreto 317/202 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o normativa que le sustituya.

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos veinte (220) centímetros.

En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a doscientos veinte centímetros (220 cm.).

#### **Artículo 4.2.10. Dimensiones de los Huecos de Paso**

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y novecientos (900) milímetros de anchura o la señalada en el Decreto 68/2000 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo o normativa que le sustituya.

#### **Artículo 4.2.11. Condiciones de Distribución de las Piezas de las Viviendas. Organización funcional.**

---

## 1. Vivienda de nueva planta, sustitución, y reedificación.

Se consideran las ordenanzas las determinaciones establecidas en el Capítulo 3.3 del documento Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, según la siguiente Organización funcional:

- Los dormitorios, los baños y los aseos deberán ser obligatoriamente recintos independientes.
- No se podrá acceder directamente desde la cocina a ningún aseo, baño o dormitorio.
- Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación, o, desde la estancia, y, en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.
- El acceso a los baños y a los aseos deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo que, habiendo más de uno de estos servicios, uno de ellos cumpla esta condición, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.
- Las viviendas de tres dormitorios deberán contar obligatoriamente con un mínimo de un (1) baño y un (1) aseo con ducha o polibán.

## 2. Vivienda con actuaciones de reforma y rehabilitación.

El acceso, en actuaciones de reforma o rehabilitación, a cada uno de los dormitorios deberá efectuarse únicamente desde el vestíbulo, desde el pasillo o desde la estancia y en ningún caso desde la cocina o a través de otro dormitorio.

El acceso al cuarto de aseo, siempre que sea posible, deberá efectuarse desde el vestíbulo o desde el pasillo. En el caso de que la vivienda disponga de más de un cuarto de aseo bastará con que el acceso a uno de ellos se efectúe desde los espacios de circulación por lo que se permitirá que el resto puedan estar incorporados a dormitorios con acceso directo desde ellos. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.

### **Artículo 4.2.12. Condiciones de Iluminación Natural y Ventilación de las Piezas de las Viviendas**

Se justificará el cumplimiento, de la presente normativa, así como del Código Técnico de la Edificación derivado de la Ley de Ordenación de la Edificación en la documentación de solicitud de licencia, en todos los casos.

---

## 1. Vivienda de nueva planta, sustitución, y reedificación.

Se consideran las ordenanzas las determinaciones establecidas en el documento Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su artículo 3.3.2. recogido a continuación:

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases dispondrán de extracción forzada independiente para cada uso y vivienda hasta cubierta que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio. Si dispone de cocina económica otro independiente, que también llegará hasta cubierta.

Condiciones de iluminación y ventilación:

- Toda vivienda dispondrá como mínimo de dos habitaciones con huecos a las fachadas exteriores del edificio, de las que una será la estancia, en sus modalidades de estancia/ dormitorio, o, de estancia/ cocina.
- Los espacios destinados a estancia, dormitorios, cocina y comedor, tendrán huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior, o a patio, que cumplan las condiciones dimensionales exigidas en cada caso y, sean practicables al menos en 1/3 de su superficie.

La extensión total de los huecos será, en cada caso, como mínimo, de 1/8 de la superficie de los recintos correspondientes, y, nunca inferior a 1.00 m<sup>2</sup>.

- Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación de 0.40 m<sup>2</sup> de sección, al menos, y, los retretes -inodoro y lavabo- de 0.25 m<sup>2</sup>. Sin embargo, se podrá sustituir dichos huecos por alguno de los siguientes sistemas de ventilación:
  - . Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las Normas técnicas en vigor.
  - . Ventilación forzada por medios mecánicos que garantice un caudal mínimo de 30 m<sup>3</sup>/hora y responda a un sistema oficialmente homologado.

## 2. Vivienda con actuaciones de reforma y rehabilitación.

- Todas las viviendas deberán ser exteriores para lo cual dispondrán de al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas de edificios de las que al menos una será la pieza de estancia.
- Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior o a un patio. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a un diez por ciento (10%) de la superficie

---

de la pieza. La superficie practicable del hueco dispondrá de una dimensión de, al menos, la equivalente a un tercio ( $1/3$ ) de la superficie de iluminación.

- En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se permitirá que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, iluminen a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que éste se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente o a través de una galería u otro espacio similar. La superficie de los huecos nunca será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores. La ventilación directa al exterior con una superficie igual a un tercio ( $1/3$ ) de la superficie de iluminación, podrá reducirse en el caso de que se haga a través de la escalera hasta un sexto ( $1/6$ ) de la superficie de iluminación.
- Los cuartos de aseo deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o al patio con una superficie mínima de veinticinco decímetros cuadrados ( $25.00 \text{ dm}^2$ ), admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplieren las exigencias del Documento Básico correspondiente del Código Técnico de la Edificación o mediante ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de treinta metros cúbicos por hora ( $30,00 \text{ m}^3/\text{hora}$ ).
- Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases dispondrán de extracción forzada independiente para cada uso y vivienda hasta cubierta que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio. Si dispone de cocina económica otro independiente, que también llegará hasta cubierta.

#### **Artículo 4.2.13. Oscurecimiento de las Piezas Habitables**

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de las medidas necesarias que faciliten su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, se regulan en el artículo 4.2.29 del presente Documento.

---

## **SECCIÓN TERCERA    CONDICIONES DE SEGURIDAD**

### **Artículo 4.2.14.    Aplicación**

Resultan de aplicación, en las Unidades Edificatorias establecidas en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación, las condiciones de seguridad contenidas y derivadas de la Ley de Ordenación de la edificación, y su desarrollo en sus Documentos Básicos a justificar en el ámbito de cada intervención.

Se justificará el cumplimiento, de la presente normativa, así como del Código Técnico de la Edificación derivado de la Ley de Ordenación de la Edificación en la documentación de solicitud de licencia, en todos los casos.

### **Artículo 4.2.15.    Elementos de Evacuación**

Resultan de aplicación, en las Unidades Edificatorias establecidas en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación, las condiciones de seguridad contenidas y derivadas de la Ley de Ordenación de la edificación, y su desarrollo en sus Documentos Básicos a justificar el ámbito de cada intervención.

### **Artículo 4.2.16.    Accesibilidad del Exterior.**

En las actuaciones en parcela privada tanto de reforma con ampliación, como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Decreto 68/2000 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo o normativa que le sustituya, así como la Modificación del Plan General nº 21 de 28 de Noviembre de 2007.

Se establece como salvedades de aplicación las establecidas en el Anejo III del Decreto 68/2000 para el cumplimiento de dicha Normativa.

### **Artículo 4.2.17.    Elementos Comunes de Circulación Interior**

#### **1. Actuaciones de nueva planta, sustitución, y reedificación.**

En Parcelas residenciales RA:

Se entiende por elementos comunes de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio, entre ellas y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores de acceso a viviendas, pasillos y corredores, los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

- 
- a) Los portales tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.), hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de paso al portal no tendrá menos de noventa centímetros (90 cm.) de luz debiéndose cumplir en el mismo lo establecido en la normativa técnica sobre Promoción de la Accesibilidad en vigor.
  - b) Los distribuidores de acceso a viviendas tendrán un ancho superior a ciento veinte centímetros (120 cm.) cuando sirvan a un número de viviendas igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta centímetros (140 cm.) y deberá cumplimentar Documento Básico de Seguridad de Incendios (DB-SI) del Código Técnico de la edificación aplicable.
  - c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier vivienda hasta la vía pública.
  - d) En caso de que se prevea la colocación de rampas, sus características deberán cumplimentar las determinaciones establecidas en la normativa técnica sobre Promoción de la Accesibilidad.

En Parcelas residenciales RB, RL y RV:

Se cumplirán las condiciones exigidas por el Plan general de Ordenación urbana, para este tipo de edificaciones, establecidas en el Art. 3.3.3 de las Normas urbanísticas del Plan General de Irun.

## 2. Actuaciones de reforma:

En las actuaciones en parcela privada de reforma, dentro del ámbito de la intervención, serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Decreto 68/2000 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo, así como Anejos, o normativa que le sustituya y deberá cumplimentar Documento Básico de Seguridad de Incendios (DB-SI) del Código Técnico de la edificación aplicable. En las condiciones y consideraciones que se establecen en dicha Normativa y las presentes Ordenanzas.

### **Artículo 4.2.18. Escaleras comunes residenciales.**

#### 1. Actuaciones de nueva planta, sustitución, y reedificación.

- 1. Se deberá cumplir lo establecido en los Documento Básico del Código Técnico de la edificación aplicable, que prevalecerá sobre el articulado presente.
- 2. La anchura útil de las escaleras no podrá ser inferior a cien (100 cm.) centímetros. Las mismas no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Sin embargo, de manera excepcional y justificadamente, se podrá autorizar la reducción de la anchura

---

útil hasta los noventa (90 cm.) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima de sesenta (60 cm.) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

3. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños.

La dimensión del peldaño será tal que, la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho (18 cm.) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho (28 cm.) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220 cm.) centímetros.

4. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170 cm.) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinte (120 cm.) centímetros.

En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros, y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

5. En el supuesto de que en la planta bajo cubierta se prevea la localización de trasteros, la caja de escaleras deberá resolverse asegurando el acceso a esa planta.

## 2. Actuaciones de reforma:

En el caso de edificios existentes en los que se pretenda instalar un ascensor, si por las características del edificio no sea posible cumplimentar la normativa general, excepcionalmente se podrá autorizar la reducción de la anchura de las rampas de la escalera, debiendo la misma tener, como mínimo, ochenta (80) centímetros. En ese supuesto, a los efectos de adecuar o mejorar las condiciones de seguridad de la escalera, deberán incorporarse medidas compensatorias mediante la instalación de extintores y de alumbrado de emergencia, justificándose de manera documental previa la concesión de licencia en los términos que señala en DB-SI.

Se justificará el cumplimiento, de la presente normativa, así como del Código Técnico de la Edificación derivado de la Ley de Ordenación de la Edificación en la documentación de solicitud de licencia, en todos los casos.

### **Artículo 4.2.19. Prevención de las Caídas**

1. La altura de las barandillas de las escaleras y balcones no será inferior a noventa centímetros (95 cm.), estarán diseñados de forma que impidan escalar a través de sus elementos. Por debajo de esa altura de protección no habrá hueco de dimensión mayor de 12 cm. (para evitar el paso de un niño), ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

- 
2. Se tendrá en cuenta lo establecido en el Documento Básico de Seguridad de Utilización (DB-SU) del Código Técnico de la edificación aplicable.

#### **Artículo 4.2.20. Rampas.**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura no podrá ser inferior a doscientos (200) centímetros.

En cualquier caso, serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Decreto 68/2000 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo o normativa que le sustituya.

#### **Artículo 4.2.21. Acceso a Cubierta.**

1. La cubierta de los edificios deberá ser accesible directamente desde un elemento común de circulación interior, preferiblemente desde el último rellano de las escaleras.
2. El acceso se efectuará como mínimo mediante trampillas de planta cuadrada de sesenta (60) centímetros de lado, provistas de escalerillas fijas o retráctiles.



---

## SECCIÓN CUARTA      CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

### Artículo 4.2.22. Aplicación

Resultan de aplicación, en las Unidades Edificatorias establecidas en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación, las Dotaciones y Servicios contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, y las que se establecen en estas ordenanzas con carácter general,

### Artículo 4.2.23. Instalaciones de la edificación:

En las actuaciones en parcela privada tanto de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

#### Instalaciones de Radio y Televisión

1. En todas las edificaciones se instalará antena colectiva de radiodifusión en frecuencia modulada y de televisión, excepto la antena de TV parabólica, que tan solo puede ser colectiva y su colocación es con carácter optativo. Queda expresamente prohibida la colocación de las antenas parabólicas en las fachadas de los edificios debiendo siempre colocarse en las cubiertas y siempre en aquellos puntos en los que su visión desde la vía pública sea menos apreciable.
2. La instalación de antenas de TV y Radio, siempre que sea posible, se realizará en posiciones de la cubierta que no resulten visibles desde recintos y viales públicos.
3. Se cumplimentará lo establecido en la Legislación de telecomunicaciones para las actuaciones de aplicación.

#### Instalaciones de saneamiento.

- 1.- Se cumplirá lo establecido en los Documentos Básicos del Código Técnico de la edificación.
- 2.- Todos los aparatos sanitarios, fregaderos, y, lavaderos dispondrán de desagües con cierres hidráulicos, con sifones fácilmente accesibles y registrables.
- 3.- Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, en el interior de las parcelas serán rectos y de pendiente uniforme.
- 4.- Saneamiento de garajes  
Los garajes dispondrán de un sumidero por cada 200,00 m<sup>2</sup> (t) o fracción, con dispositivo separador de grasas previamente a su acometida a la red.

#### Instalaciones de ventilación.

Se cumplirá lo establecido en los Documentos Básicos del Código Técnico de la edificación. Admitiéndose las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- 
- a- Un sólo colector debe servir a un máximo de siete (5) plantas.
  - b- Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.
  - c- La sección mínima del colector debe ser de 400 cm<sup>2</sup> y, la de los conductos individuales, de 150 cm<sup>2</sup>.  
La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.
  - d- Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
  - e- A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.
  - f- Se prohíbe la evacuación a fachada de cualquier tipo de gases, vapores o humos, debiéndose evacuar a cubierta.

#### Instalaciones de abastecimiento de agua.

Se cumplirá y justificará lo establecido en los Documentos Básicos del Código Técnico de la edificación en lo relativo a suministro de agua y producción de Agua caliente sanitaria, se prohíbe la instalación en cubierta de elementos de captación solar que sobresalgan del perfil autorizado, debiéndose integrar dentro del paño de cubierta. Justificándose dicha instalación. Pudiéndose complementar con otras alternativas, que cumplan con las ordenanzas de trazado y perfil definidas en el presente documento.

#### **Artículo 4.2.24. Cuarto de Servicios Comunes**

En los edificios de viviendas de Nueva planta, reedificación o sustitución se dispondrán de los cuarto de servicios comunes exigidos por el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la edificación.

#### **Artículo 4.2.25. Ascensores.**

Estas instalaciones deberán cumplir lo exigido las determinaciones establecidas en el Decreto 68/2000 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo o normativa que le sustituya.

Se asegurará el acceso sin barreras urbanísticas hasta el arranque del ascensor.

---

En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante en aquella y éstos cumplan las dimensiones y reúna las características exigidas por la Normativa aplicable, y lo establecido en el Art. 4.2.18 de las presentes ordenanzas.

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, así como las escaleras mecánicas.

Por las características morfológicas y tipológicas de las edificaciones ubicadas en el Casco Histórico RA se podrán autorizar dimensiones de ascensores basándose en criterios de practicabilidad, únicamente en los casos de reforma y rehabilitación. La aplicación de la modificación puntual de Plan general referida a las posibilidades de ubicación queda delimitada por el presente Plan.

En Parcelas residenciales incluidas en el ámbito es de aplicación la Modificación puntual nº 21 del PGOU de 8 de Noviembre de 2007 para las distintas parcelas.

---

## **SECCIÓN QUINTA    CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **Artículo 4.2.26. Aplicación**

Las presentes condiciones estéticas son de aplicación en la totalidad de edificios de uso predominante residencial ubicados en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo que sean de Construcción de Nueva Planta y en los edificios en los que se produjeran obras con modificación profunda de lo construido (Reformas con o sin ampliación).

Serán asimismo de aplicación al resto de las obras en los edificios residenciales en los que la Ficha de la Unidad Edificatoria señalando la/s inadecuación/es existente/s, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos del mismo.

### **Artículo 4.2.27. Salvaguarda de la Estética Urbana**

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo. El condicionado de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen del Casco Antiguo.

### **Artículo 4.2.28. Protección de los Ambientes Urbanos**

1. Las intervenciones de rehabilitación permitidas se adecuarán al esquema de definiciones establecidas por el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado y referidas en su Anexo I, con las salvedades que en cada caso establece la Ordenanza particular correspondiente a la Unidad Edificatoria.
2. Las Intervenciones de Rehabilitación, deberán justificarse, en la memoria del Proyecto de Rehabilitación, tanto su adecuación a las permitidas por la Normativa del Plan Especial de Rehabilitación (Condicionado de carácter general y particular establecidos en las Ordenanzas y en la Ficha correspondiente a la Unidad Edificatoria) como al esquema de definiciones de las Intervenciones de Rehabilitación referidas en el Anexo I del Decreto 317/2002 citado.

---

#### **Artículo 4.2.29. Condiciones Particulares de Tratamiento Estético Edificación Residencial**

Las condiciones que a continuación se detallan poseen carácter estricto para todas aquellas intervenciones de Nueva Edificación y Sustitución y deberán ser consideradas con carácter normativo, en parte o en la totalidad de aquellas intervenciones en que se permita la modificación de los elementos que a continuación se regulan, si razonadamente lo estiman necesarios los Servicios Técnicos Municipales.

##### **1. Composición general de fachadas**

En las actuaciones tanto de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

Las fachadas se diseñarán con una ordenación regular de huecos de forma rectangular dispuestos conforme a ejes verticales comunes. Cada hueco, por su parte, se proyectará también en posición vertical.

Se entiende por eje vertical común de un conjunto de huecos la línea imaginaria que pasa por el centro de una serie de huecos superpuesto.

En una misma fachada, los ejes verticales de los huecos se dispondrán manteniendo entre sí una misma distancia, la cual no será inferior a doscientos veinte centímetros (220 cm.), ni superior a trescientos cincuenta centímetros (350 cm.). Excepcionalmente, cuando exista razón justificada y resulte imposible acomodarse al orden general, alguna de tales separaciones podrá ser diferente a las demás.

En ningún caso se abrirán huecos en las esquinas de los edificios. Por ello, los ejes verticales se dispondrán en los planos de fachada, separándose de las esquinas, de forma que los huecos que se abran sobre ellos mantengan una distancia mínima de cuarenta centímetros (40 cm.) en planta baja y ochenta centímetros (80 cm.) en plantas altas respecto de las esquinas.

Las fachadas (incluyéndose en este concepto las instalaciones existentes) de los edificios públicos y de los particulares, tanto las que se orienten a la vía pública como a cárcavas, patios, los muros medianeros, etcétera, estarán en buen estado de conservación y limpieza. Los propietarios, a fin de asegurar la correcta adecuación del edificio al entorno urbano, deberán ejecutar las obras que el Ayuntamiento les exija. A los efectos de posibilitar una mejor gestión, el Ayuntamiento podrá arbitrar acuerdos de excepción compensatoria.

##### **2. Composición de las fachadas en Plantas Bajas**

En las actuaciones de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

---

Los proyectos de obra de nueva edificación (Nueva Planta, Sustitución y Reedificación) y Reforma de edificios donde se señalan huecos inadecuados y que los Servicios Técnicos Municipales consideren procedente su adecuación, deberán definir la composición de vanos y macizos de la planta baja en correspondencia con la de la totalidad de la fachada del edificio.

Sólo se podrán abrir huecos en los ejes verticales comunes adoptados según se indica en el apartado anterior.

Todos los huecos serán rasgados hasta el suelo y tomarán los ejes verticales citados como ejes de simetría. Excepcionalmente cuando se haya permitido el uso de vivienda en planta baja se dispondrán ventanas con antepecho, con los mismos criterios de disposición de huecos y dimensiones que para plantas altas a excepción de ser puerta ventana.

La anchura máxima de cada hueco (medida en el haz exterior del muro o cerramiento) será igual al setenta por ciento (70%) de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales comunes de los huecos de dicha fachada en plantas altas.

En todos los huecos de la planta baja de cada unidad edificatoria, sus dinteles adoptarán una altura idéntica.

En las actuaciones en parcela privada de reforma o rehabilitación (En este caso dentro del ámbito de la intervención), serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

En los edificios ya existentes el tratamiento de las fachadas en la planta baja deberá efectuarse en armonía con el conjunto del edificio tanto en lo que se refiere a la composición de vanos y macizos como en el tratamiento de materiales. Para su modificación o reforma, se deberá presentar un plano en el que se graficará la totalidad de la fachada del edificio a efectos de comprobar que la coherencia y unidad de tratamientos se mantiene, aconsejándose la utilización de los criterios establecidos por Nueva Edificación y Sustitución. Cuando, con anterioridad se hubieran producido alteraciones sustanciales se exigirá la restauración arqueológica adecuada para devolver las plantas bajas a su estado original. La concesión de licencias de "mejora" o de modificación de locales o de cambio de uso se condicionará a la realización de las necesarias obras de restauración.

En general para cualquier intervención:

En los períodos en los que en una planta baja no se desarrolle actividad alguna, los vanos en los que está prevista la ubicación de escaparates podrán cerrarse en obra de fábrica de ladrillo, raseada y pintada en armonía con la totalidad de la fachada. Se dispondrán, en este caso, pequeños huecos de ventilación en la parte superior del cierre con una

---

superficie mínima de un metro cuadrado (1,00 m<sup>2</sup>) por cada cincuenta metros cuadrados (50,00 m<sup>2</sup>) de local. Quedan prohibidos los cierres mediante tabiques conejeros, los tableros de madera u otros que no se correspondan con las normas estéticas establecidas.

La carpintería en dichas plantas bajas deberá disponerse con un retranqueo mínimo, en relación con la fachada, de quince (15 cm.) centímetros, recercada en dintel y mochetas con piezas de piedra en las condiciones que establece la presente ordenanza para estos acabados.

### 3. Composición de las fachadas en plantas altas

En las actuaciones de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

Se podrán situar solamente huecos en los ejes definidos en el apartado 1 de este artículo, tomándolos como ejes de simetría.

En particular las condiciones para las RA será que la anchura de cada hueco (medida en el haz exterior del muro o cerramiento) sea inferior al cincuenta por ciento (50%) de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos de dicha fachada, no pudiendo superar en ningún caso ciento treinta centímetros (130 cm.) La altura de los huecos será común a todos los de una misma planta en la unidad edificatoria, situándose el dintel de los mismos al menos a treinta centímetros (30 cm.) por debajo de la cara inferior del forjado horizontal (techo), siendo rasgados hasta el suelo, formando puertas ventanas en los casos de nueva edificación.

En la última planta, en el caso de que sea bajocubierta y su altura sea inferior a la de las restantes plantas altas, se podrán disponer de ventanas con antepecho.

Excepcionalmente, cuando exista razón justificada y resulte imposible acomodarse al orden general, alguna de tales separaciones podrá ser diferente a las demás.

En las parcelas residenciales RV no señaladas anteriormente y en las ordenanzas particulares de las edificaciones, se permitirán otro tipo de huecos y se regirán por lo establecido en el Plan General de Ordenación de Irun.

En las actuaciones de reforma o rehabilitación (en este caso dentro del ámbito de la intervención), serán de obligado cumplimiento las determinaciones anteriores, si bien en el caso de huecos existentes de ventana con antepecho, se permitirán su mantenimiento, siempre que su composición sea acorde con las trazas generales exigidas y que la carpintería cumpla con las condiciones establecidas en cuanto a materiales y forma.

---

#### 4. Composición de huecos en los faldones de cubierta

Se podrán situar huecos para ventanas paralelas al faldón, solamente en los ejes definidos en el apartado 1 de este artículo, tomándolos como ejes de simetría. La instalación de elementos de cumplimiento de CTE y producción de ACS, se aplicará el mismo criterio.

#### 5. Revestimientos o Acabado de las fachadas

Se prohíbe expresamente dejar vistos los muros de carga y cerramientos de piedra de mampostería en fachadas, incluso en planta baja. En las actuaciones tanto de reforma o rehabilitación (en este caso dentro del ámbito de la intervención), como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

##### a. Plantas bajas

Se consideran materiales idóneos de revestimiento de plantas bajas, además de los de sillería de piedra existente, los revocos pintados, los estucados y las piedras naturales (no pulidas). La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a tres centímetros (3 cm.) debiéndose resolver las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

##### b. Plantas altas

Se consideran materiales idóneos de revestimiento de entrepaños y de fachada de plantas altas los revocos pintados, los morteros monocapas (sin gravilla proyectada), los estucados y las piedras naturales (no pulidas). La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a tres centímetros (3 cm.) debiéndose resolver las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

##### c. Fachadas

1. Son materiales y tratamientos de acabado considerados inapropiados y que por tanto son excluibles por los Servicios Técnicos Municipales, los siguientes:

- Materiales pétreos pulidos.
- Ladrillo visto, cuando pretenda disponerse de manera uniforme en toda la fachada.
- Hormigón visto.
- Plaquetas.
- Chapa metálica.
- Plásticos.



- 
- Machihembrado de madera o chapa.
  - Vidrio reflectante.
  - Pintura fosforescente o de colores estridentes y cualquier otro que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, contraviniese el carácter del Casco Antiguo, como se especifica en el punto i del presente articulado.

Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones.

d. Carpinterías

Las carpinterías exteriores puertas, ventanas y balcones, incluso miradores y escaparates en planta baja, serán de madera pintada o barnizada o de un material que los Servicios Técnicos Municipales consideren que su aspecto y decoro resultan adecuados al carácter del Casco Histórico, con despieces similares a los tradicionales existentes, incluidos en el interior de los huecos de fachada, y retranqueados 15 cm. del paño de fachada.

En miradores y galerías existentes, se cumplimentarán en las labores de reparación, los requisitos establecidos en el epígrafe anterior en cuanto a materiales y terminaciones. Serán en su totalidad de carpintería, no admitiéndose otros elementos de obra que los cierres laterales en prolongación de los muros medianeros, en el caso de las soluciones que respondan a una tipología de galería.

En los huecos de locales comerciales o similares de plantas baja, se permitirá la colocación de persianas siempre que se ubiquen al interior del local, salvando el recerco de 15 cm. de mocheta, prohibiéndose las persianas ciegas en su totalidad, debiendo ser del tipo celda o similar y ocupando todo el paño de persiana, en casos de garajes se permitirán carpintería de madera pintada ciega. La carpintería de los portales será igual que las de las viviendas, sino hay criterio fijo, se ejecutarán de madera.

e. Barandillas

Se permiten balcones en parcelas RA volados por el exterior de los paramentos de fachada en las condiciones siguientes:

La profundidad máxima será de 40 cm., sobre el paramento de fachada, y el canto de la repisa no superior a 10 cm., debiendo moldurarse en caso contrario para mantener ese espesor aparente máximo. Podrá sobresalir la repisa 10 cm. Lateralmente al hueco, en los casos que no existe muros medianeros que sobresalgan del plano de fachada, en cuyo caso podrá ser corrido de muro medianero a muro medianero.

El balcón, adoptará el mismo eje de simetría vertical que el del hueco a que sirva.

---

No se cerrará con antepechos de fábrica, sino que se dotará de un cierre tradicional de barrotes verticales, de altura mínima de un metro (1,00 m.) o la que establezca el DB-SU aplicable. La pletina de remate superior puede ser revestida de unos pasamanos. Inferiormente el antepecho se anclará a la losa del balcón. No se admitirán diseños de los barandados que distorsionen el orden general de la fachada

Se consideran apropiados los antepechos y barandillas de herrería (fundición o hierro) y de madera, se permiten los aluminios que tengan la sección similar a las de hierro y en color negro.

Se consideran inapropiados, las barandillas de PVC, hormigón y los antepechos de fábrica, o cualquier otro material que no esté permitido expresamente. Las características exigibles para RV, RB y RAV serán las que se establecen para RV en las Ordenanzas del PGOU de Irun.

f. Aleros

Se consideran apropiados los aleros de madera, y constarán de cabios, listonado o enlatado y material de cubrición.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de setenta centímetros (70 cm.) medido desde el extremo más alejado del mismo. Se completará el cierre del alero, desde el punto más sobresaliente hasta la fachada con cierre horizontal de madera. En el caso de que se adopte para la cubierta una solución con canalón visto, el vuelo o saliente mínimo del alero será de 55 cm.

La altura máxima del frente del alero que marca el inicio de la pendiente de la cubierta, tendrá una dimensión, a partir de su cara inferior, de entre quince centímetros (15 cm.) y veinte centímetros (20 cm.).

g. Cubiertas

El material de cubrición será teja cerámica, utilizando el mismo material para remates cumbieras y elementos particulares que se puedan resolver con dicho material.

Las aguas pluviales se recogerán en canalones que irán incorporados en el alero. Si los canalones van vistos, será de zinc o cobre.

Se prohíbe expresamente la colocación de cualquier elemento de instalaciones en la misma (maquinaria, paneles, etc.) a excepción de los derivados de evacuación de humos, gases y ventilación. Prohibiendo la aparición de casetones de ascensores o cualquier otro elemento degradante de la cubierta. Solo se admitirá la implantación de una antena de telecomunicaciones por parcela, por lo que en los casos en los que ya exista alguna antena implantada, no se admitirán implantaciones adicionales, autorizándose exclusivamente su sustitución por una antena comunitaria.

Se justificará el cumplimiento de CTE correspondiente a este tipo de actuaciones en el proyecto de solicitud de licencia.

---

h. Lucernarios

Se ejecutarán sobre carpintería de madera o permitiéndose de metálica pintada y resueltos íntegramente mediante cerramientos acristalados, sobresaliendo un máximo de 40 cm. Sobre el plano de cubierta.

Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio perimetral libre o cubierto con un cierre de lamas, entre la claraboya y dicha coronación con una superficie mínima del 20 % de la superficie en planta del patio.

i. Buhardillas

Quedan expresamente prohibidas en RA.

j. Canalones y bajantes de pluviales

Los canalones y bajantes serán de zinc o cobre en color natural.

Se dispondrán verticalmente y sin quiebras en todo su desarrollo, para lo cual, se realizará, si fuese necesario, un rebaje en las molduras y elementos salientes existentes en la fachada

Las bajantes en contacto con las aceras o espacios exteriores serán de tubo de hierro de fundición en toda la altura de la planta baja y se dispondrán según un único plano normal al plano de la fachada.

k. Persianas

Las persianas en plantas altas serán preferentemente plegables o tipo librillo con o sin lamas, prohibiéndose las enrollables. Serán de madera, pintada o barnizada, o de un material que los Servicios Técnicos consideren que por su aspecto y decoro resultan adecuados con el carácter del Casco Histórico.

l. Color

Para el pintado de revestimientos de fachada, carpinterías, barandillas, etcétera se deberá definir en la solicitud correspondiente los respectivos tonos de color, estableciéndose la siguiente "carta de colores":

- Permitidos: RAL 3003, 3004, 3005, 3009, 6011, 6013, 7000, 7005, 7035, 7040, 7042, 7045, 7046, 7047, 9000, 9001, 9002, y 9003.
- Prohibidos; el resto de RALs

m. Muestras

- a) Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez centímetros (10 cm.), debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- 
- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa centímetros (90 cm.), situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta centímetros (50 cm.) del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco centímetros (25 cm.) de lado y dos milímetros (2 mm.) de grueso, podrán situarse en las jambas.

Cumplirán las condiciones que se señalen por los Servicios Técnicos Municipales para cada lugar, no permitiéndose en los edificios que resultan protegidos por el Plan Especial de Rehabilitación, más que las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.

- Se prohíben las muestras colocadas en las plantas altas de los edificios.
- Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior de tres metros (3,00 m.) sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez metros (10,00 m.) del anuncio o veinte metros (20,00 m.) si lo tuviera enfrente.

b) Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de la fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior de la muestra.

n. Banderines

a) Los anuncios normales al plano de la fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de trescientos veinticinco centímetros (325 cm.), y a una altura máxima de trescientos noventa y cinco centímetros (395 cm.) con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos salientes abiertos.

Cumplirán las condiciones que se señalen por los Técnicos Municipales para cada lugar, no permitiéndose en los edificios que resultan protegidos por el Plan Especial de Rehabilitación

b) Los banderines luminosos, están prohibidos. Por las características propias de la actividad se autorizarán, excepcionalmente, los banderines luminosos en las farmacias.

#### **Artículo 4.2.30. Modificaciones de Fachadas**

En las actuaciones de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

- 
1. En edificios no protegidos, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
  2. El pintado de fachadas deberá efectuarse de manera extensiva y homogénea para la totalidad del edificio quedando expresamente prohibido el pintar parte de las mismas o de forma independiente en los elementos que afecten a cada una de las viviendas, o de los elementos pertenecientes a una sola vivienda, en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el resto de la fachada. Se eximen del pintado las instalaciones que discurran por el mismo (bajantes, barandillas, etc.)
  - 3.- Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio -se considerarán como tales, en las plantas altas, la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, y el cierre de terrazas; y la modificación de los paramentos de obra en plantas bajas- se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante, incluyendo color definido.

Por el contrario, si la modificación a realizar fuera más relevante, o el edificio tuviera una posición singular o preeminente, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto suscrito por Arquitecto.

#### **Artículo 4.2.31. Instalaciones de Fachadas**

En las actuaciones tanto de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. Todas estas instalaciones se ubicarán en el interior del local al que dan servicio, cumpliendo las condiciones que la Normativa particular le exija.
2. Se prohíbe que las instalaciones de abastecimiento (Agua, Electricidad, Teléfono, Gas, etc.) del edificio y Alumbrado Público discurran por el exterior de la fachada.

#### **Artículo 4.2.32. Tendederos de Ropa**

La habilitación del tendedero de ropa se efectuará de manera que no sea visible desde el espacio público. Para ello, se prohíbe la instalación de los mismos en las fachadas a calles, paseos y plazas, autorizándose su instalación en patios o bajocubiertas.

#### **Artículo 4.2.33. Medianerías**

---

En las actuaciones tanto de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad (incluyendo los aislamientos) sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
3. Se prohíbe la apertura de huecos exteriores en los muros medianeros.

#### **Artículo 4.2.34. Cerramientos y separación de cierres de fincas.**

En las actuaciones tanto de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

Las separaciones de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica, (de piedra de mampostería o de otros materiales revocados) o con verja sobre muro -altura mínima 0,50 m.- y podrán tener una altura máxima de 2,00 m., siendo las del muro no superior a 1,20 m. en los que limiten con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

- . En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.
  - . En los cierres lindantes con la vía pública, desde el nivel de la misma.
  - . Estas alturas, podrán matizarse en función de lo accidentado de la topografía.
- No se admitirán terminaciones de baja calidad, prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloque de hormigón visto. Estas últimas incluso en separaciones de fincas particulares.
- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

#### **Artículo 4.2.35. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.**

En las actuaciones tanto de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

- 
- 1- Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias (recogida de aguas pluviales, alumbrado, etc.).
  - 2.- Sólo se admitirán construcciones destinadas a usos auxiliares en los términos que determina el presente plan.
  - 3.- La poda o tratamiento de especies de arbolado de especial significación paisajística o que estén incluidas en el catálogo que a tal efecto publique el Ayuntamiento, estarán sujetos a los criterios de mantenimiento de dichas especies, autorizándose sólo la poda en los casos en que se justifique sobradamente.

---

## **SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS AUTORIZADOS**

### **Artículo 4.2.36. Aplicación**

Será de aplicación las presentes condiciones para los locales destinados a usos autorizados (con exclusión de los de explotación de garajes de mas de 100 m<sup>2</sup>), ubicados en edificios de uso predominante residencial, que sean de nueva edificación o en el que se efectúen actuaciones de rehabilitación o reforma y que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

En cualquier caso, la concesión de licencias de cambio de uso o de titularidad quedará condicionada a que, en el supuesto de existir alteraciones sustanciales en la composición de fachada de la planta baja de la unidad edificatoria, se realicen las necesarias obras de restauración.

### **Artículo 4.2.37. Condiciones dimensionales y dotacionales de los locales.**

La altura libre mínima en los locales de planta baja, en edificios en los que se efectúen actuaciones de rehabilitación o reforma y que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales la adecuación de la altura mínima establecida en el Documento: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, sea de imposible cumplimiento, se autoriza el mantenimiento de la altura existente.

#### **1.- Altura libre mínima:**

Salvo situaciones específicas derivadas del planeamiento anterior y condiciones de la licencia de construcción del edificio en que se ubiquen, la altura libre mínima en los locales será de 2.80 metros. Asimismo, se autorizará que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos, almacén, y otros usos similares, la altura libre se reduzca a 2.25 m.

#### **2.- Acceso:**

Todos los locales de planta baja destinados a usos no residenciales tendrán acceso directo desde el exterior del edificio. Cumplirán con lo establecido en el CTE DB-SI.

#### **3.- Superficie útil mínima:**

En el caso de locales de nueva construcción o subdivisión de locales existentes, la superficie útil de cada uno de esos locales deberá ser mayor de 25,00 m<sup>2</sup> (t).

#### **4.- Superficie mínima de los espacios accesibles al público exterior:**

La zona accesible por el público exterior, en cada local, cuando esta opción se prevea, tendrá una superficie no inferior a 10,00 m<sup>2</sup> (t).



---

#### 5.- Dimensiones de los pasillos y elementos de las zonas destinadas al público:

Ninguno de los pasillos que se establezcan en las zonas destinadas al público podrá tener una anchura inferior a 1,20 m.

Se justificará el cumplimiento de las características señaladas en el decreto 68/2000 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y sus normas Técnicas o Normativa que la sustituya, así como en el mobiliario, puertas y pasillos de dicha Normativa.

#### 6.- Dimensiones de escaleras:

Las escaleras de las zonas destinadas al público cumplirán los requisitos establecidos en el presente plan para las escaleras comunes de la vivienda, y la cabezada será inferior a 2,20 metros, cumpliendo lo exigible en criterios de accesibilidad si son de carácter público y en cualquier caso las derivadas del Documento Básico de Utilización y de seguridad frente a incendios. (DB-SU y DB-SI)

Para el caso de las escaleras de uso privado, éstas tendrán un ancho mínimo de 80 cms., y en ningún caso la cabezada será inferior a 2,20 metros. La dimensión mínima de la huella, medida en proyección horizontal, será de 20 cms. La contrahuella máxima será igualmente de 20 cms. Asimismo, la distancia desde el último tramo de escalera hasta la correspondiente puerta de acceso será de al menos 70 cms.

Se justificará el cumplimiento de las características señaladas en el decreto 68/2000 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y sus normas Técnicas o Normativa que la sustituya.

#### 7.- Dotación de aseos:

- Los locales dispondrán de un cuarto de aseo, dotado de inodoro y lavabo como mínimo, con anteaseo, cuyo sistema de iluminación y ventilación será alguno de los previstos para los cuartos de aseo de las viviendas.
- Cuando el local tenga más de 100,00 m<sup>2</sup> (t) dispondrá de un aseo para mujeres y otro para hombres. Esta dotación se incrementará con esos mismos servicios a partir de 250,00 m<sup>2</sup> (t) y cada 500,00 m<sup>2</sup> (t) adicionales o fracción. Cumpliendo dichas dotaciones en el mínimo de un aseo, las características señaladas en el decreto 68/2000 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y sus normas Técnicas o Normativa que la sustituya.

Los cuartos de aseo se instalarán con anteaseo y con ventilación directa o forzada.

---

El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa desde la cocina u oficio, los comedores, o los lugares donde se elabore, manipule o almacene alimentos. Los aseos de uso público cumplirán lo establecido en el decreto 68/200 sobre promoción de la accesibilidad o cualquier otro que lo sustituya.

8.- Altillos en plantas bajas:

-No se autorizan.

9.- Ventilación:

- La parte de los locales, comprendidos en el presente artículo, destinados a la estancia continuada de personas, tendrá ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso, de tal forma que se asegure una renovación del aire mínima de cuatro volúmenes por hora y las condiciones establecidos en los Documentos Básicos del Código Técnico de la edificación y RITE en vigor. Para la ventilación forzada se exigirá, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento tramitado como actividad (A.C.). La ventilación forzada se exigirá en los locales destinados a la manipulación o venta de artículos perecederos.

Los edificios de nueva planta y rehabilitación deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independiente de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 900 cm<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>2</sup> (t) de locales.

En evacuación forzada, los caudales de evacuación superiores a 3.600 m<sup>3</sup>/hora, deberán ser conducidos directamente a cubierta mediante conductos exclusivos y estancos. Para caudales de evacuación comprendidos entre 1.000 m<sup>3</sup>/hora y 3.600 m<sup>3</sup>/hora, se podrá evacuar en las fachadas, pero siempre con protección de rejilla, la cual deberá situarse a más de 2,00 metros de altura sobre la acera, y guardará una distancia mínima de 3,00 metros a cualquier hueco practicable de fachada ajeno al local. Para caudales de evacuación inferiores a 1.000 m<sup>3</sup>/hora la distancia a guardar será de 1,00 metro. En cualquier caso de evacuación forzada a fachada, se dispondrán filtros para evitar molestias.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

- En los casos de actividades de hostelería, incluso obradores de pan y bollería, asador de pollos o similares, o recreativas se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada, y, cuando los mismos incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar, se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente y estanco de evacuación de humos

---

o gases de sección mínima de 200 cm<sup>2</sup>, que deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada a vía pública.

En estos casos la función de las ventanas, si las hubiere, se limitará a proporcionar iluminación natural, como vía adicional de evacuación de emergencia, en cuyo caso reunirán las características que están reglamentadas, y podrá servir como soporte de ventilación natural o forzada, que en todo caso se hará en condiciones tales que no resulte molesta por evacuación de olores, como transmisión del ruido interior, ni como foco de ruido.

Podrán asimismo ser practicables para efectos de ventilación en horas que no sean de servicio al público.

La existencia de ventanas no eximirá de la instalación de la ventilación forzada que se requiera, ni podrán ser utilizadas para el servicio al público.

#### 10.- Control de vibraciones y ruidos:

-Se cumplirá y justificarán las medidas exigidas por la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones de 30 de marzo del 2005, o cualquier otra que la sustituya, así como el Documento Básico correspondiente en vigor.

Todas las instalaciones que correspondan a la actividad o a sus medidas correctoras, se ubicarán en el interior del local o establecimiento donde se ejerzan.

#### **Artículo 4.2.38. Usos Hosteleros**

Serán de aplicación las Ordenanzas sectoriales establecidas por la Normativa Municipal, Ordenanza Municipal Reguladora de las actividades de Hostelería y similares, y cualquier Normativa en vigor de carácter supramunicipal.

#### **Artículo 4.2.39. Uso de vivienda.**

Serán de aplicación la Ordenanza de Implantación de uso de vivienda en plantas bajas en parcelas residenciales (tipologías RB, RV y RA) en vigor; y cualquier otra Normativa en vigor de carácter municipal o supramunicipal. Tramitándose como Licencia de cambio de uso de actividad A.E.L.A., justificándose la Normativa aplicable del Código Técnico de la edificación y sus Documentos Básicos.

#### **Artículo 4.2.40. Actividades varias.**

Serán de aplicación la Ordenanza de Actividades ubicadas en el término Municipal de Irún, en vigor; y cualquier otra Normativa en vigor de carácter municipal o supramunicipal.

---

#### **Artículo 4.2.41 Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de residencia comunitaria.**

- 1.- Los locales que se destinen al uso de residencia comunitaria cumplimentarán las condiciones de habitabilidad, exigidas por la normativa general y la legislación sectorial aplicable.
- 2.- Asimismo, con carácter subsidiario, se aplicarán las condiciones establecidas al respecto para los locales destinados al uso de vivienda en el artículo precedente.

#### **Artículo 4.2.42. Condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de garaje.**

##### 0.-tramitación:

Se clasifican los garajes o guardería de vehículos como actividad a desarrollar en suelo urbano residencial, incluida en el Anexo III del Decreto 1965 /1999 de 9 de marzo por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad, debiendo ajustarse a las condiciones establecidas en el Decreto 171/1985 de 11 de Junio de Gobierno Vasco. En dicho decreto se establece que las guarderías de vehículos de menos de 100 m2, quedan exentos de tramitación de licencia de actividad.

##### 1.- Superficie y dimensiones mínimas:

- La superficie mínima útil de los garajes será de 20,00 m<sup>2</sup> por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no a la destinada a servicios sanitarios, si las hubiese, u otros usos (como almacenillos, aseos, vestíbulo de llegada de ascensores, y otros).
- Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 4,50 m. de largo y 2,50 m de fondo, si bien se admitirá que en un 25 % de ellas dichas dimensiones sean 4,00 m. por 2,00 m. En todas ellas se podrá inscribir un rectángulo de 4,00 x 2,00 m. Salvo cuando se indique lo contrario

En el caso de las plazas reservadas a vehículos de minusválidos, en aparcamientos públicos, la anchura mínima será la que establece el decreto de Accesibilidad en vigor.

##### 2.- Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2,20 m. en el conjunto del local.

##### 3.- Condiciones de los Accesos:

---

3.1 En guardería de vehículos ubicados en edificios residenciales con crujía menor que 9,00m. se admiten las siguientes condiciones de los garajes en dichas edificaciones:

- La superficie útil mínima se fija en 14,00 m<sup>2</sup> (t).
- Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,55 m. y 4,80 m. de anchura y longitud, respectivamente.
- El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 m.
- Las mesetas de rampa será, como mínimo, de 2,70 m. por 3,50 m., con una pendiente máxima del 8 %.
- Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
- Deberá disponer de desagüe y pozo filtrante o a la red de saneamiento.

### 3.2 En el resto de edificaciones

Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m., sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente inferior al 6 %.

- La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m. y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 m.
- Las puertas de acceso a garajes y colocadas en las fachadas de la edificación, deberán ser del tipo silencioso, con acabado tipo madera pintada.
- El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático.

Los garajes deberán tener un acceso en función de su categoría:

#### -Garaje de 1º Categoría:

- Superficie: menor que 250 m<sup>2</sup>.
- Anchura de acceso 3,00 m.
- Longitud mínima de meseta de acceso: 4,50 m. al 6% de pendiente.
- Pendiente máxima de rampa: 20 %.

#### -Garaje de 2º Categoría:

- Superficie: entre 250 m<sup>2</sup>. y 1.000 m<sup>2</sup>.
- Anchura de acceso 2,70 m.
- Longitud mínima de meseta de acceso: 4,5 m. al 6% de pendiente.
- Pendiente máxima de rampa: 20 %.

---

-Los garajes de categoría 3ª y 4ª, es decir, con superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup>(t), el acceso deberá tener una anchura mayor de 5,00 m., o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima indicada anteriormente, cumpliendo las exigencias del Plan general de Irun.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18 % y, las rampas curvas, el 16 %.

Su anchura mínima será de 3,00 m., con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6,00 m.

-Las calles interiores de circulación en garajes, nunca serán en su anchura inferiores a 5,00 metros de sección libre mínima, en 3ª y 4ª categoría, pudiendo reducirse a 4,50 m. en los de 1ª y 2ª categoría.

#### 4.- Ventilación:

En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con arreglo a la normativa vigente establecida a tal efecto por el departamento correspondiente del Gobierno Vasco, y en especial al Código Técnico de Edificación y sus exigencias para dicho uso.

---

## **SECCIÓN SÉPTIMA.- CONDICIONES DE DOMINIO**

### **Artículo 4.2.43. Aplicación**

1. Las parcelas de Uso Residencial serán objeto de dominio privado en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior, dentro de las referidas parcelas podrán existir bienes de dominio público.

Se cederán al Ayuntamiento los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios que se precisan en las Normas Particulares.

En los casos de nueva edificación dicha cesión tendrá lugar, asimismo como condición previa al otorgamiento de licencia de primera utilización.

### **Artículo 4.2.44 Servidumbres entre Parcelas**

1. Las parcelas de Uso Residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de otras parcelas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento.
2. Servidumbre de paso de alcantarillado.

Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otras pertenecientes a otro propietario, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias y resarciendo el importe de los que originen, y según la directriz municipal.

La aprobación de estas Normas Urbanísticas producirá los efectos previstos por el Artículo 33 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

3. Zapatas en edificaciones colindantes.

En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas podrán ser comunes, ocupando una superficie equivalente a cada una de las edificaciones afectadas.

A estos efectos se considerará que existe una servidumbre recíproca activa y pasiva. El arquitecto autor del proyecto del primer edificio estudiará y calculará las zapatas comunes, de forma que sirvan para ambos edificios, y facilitará los planos y datos correspondientes, a efecto de conocimiento, al propietario del edificio que vaya a ser

---

edificado en fecha posterior; éste cuando construya, deberá abonar la mitad del costo de las zapatas al colindante que construyó primero.

#### 4. Patios mancomunados.

Los propietarios de las fincas colindantes que compartan un patio mancomunado, formalizarán un reglamento sobre uso, reparación, conservación y limpieza de ese patio y constitución de las limitaciones, condiciones y servidumbres recíprocas, que resulten necesarias o convenientes para su disfrute y cumplimiento de su finalidad.

El Ayuntamiento sólo podrá autorizar la construcción del patio mancomunado después de tener conocimiento oficial de la formalización y contenido de ese reglamento.

Dicho reglamento será elevado a escritura pública y se solicitará la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas. La justificación del cumplimiento de estos requisitos deberá efectuarse como condición previa al otorgamiento de la licencia de uso o de primera utilización de los edificios.

#### **Artículo 4.2.45. Vinculaciones Obligatorias de Dominio**

En todas las tipologías de parcelas residenciales, no se admitirán en ningún caso segregaciones de los espacios y locales que a continuación se señalan:

- Las plantas bajocubierta (BC) deberán quedar vinculadas registralmente a las viviendas del edificio, en el caso de vivienda a la inmediatamente inferior, y si son trasteros al resto de viviendas del edificio.
- Los locales en sótano (PS) o semisótano (SS) que no se destinen a la implantación de uso de garaje, deberán quedar vinculados registralmente a las viviendas del edificio, o a locales de planta baja contiguos a ellos y con los que mantengan relación espacial directa, no admitiéndose en ningún caso su segregación como propiedades independientes.
- Los espacios libres de uso privado anejos a las parcelas residenciales quedarán vinculados a las viviendas del edificio o a los locales de planta baja.



---

## SECCIÓN OCTAVA: APLICACIÓN CONCRETA DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN A EDIFICIOS SEGÚN GRADO DE INTERÉS:

### Artículo 4.2.46 Edificios con Grado de Interés Global (Grados 1 y 2)

Los condiciones de intervención que con carácter general definen las posibles intervenciones sobre estas unidades edificatorias, y que se desarrollan de manera específica en la ordenanza particular, son los siguientes:

Grado1. Edificios declarados Bien de Interés Calificado mediante Decreto del Gobierno Vasco o Monumento-Histórico Artístico mediante Orden del Ministerio de Cultura o con expediente incoado.

- a) Son aquellos que están incluidos y definidos como tal en el apartado correspondiente de las presentes ordenanzas.
- b) Protección de la parcela: La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de ocupación de los espacios libres existentes, así como la segregación de nuevas parcelas.
- c) Alineaciones y volúmenes: Se conservarán las alineaciones exteriores e interiores, así como los volúmenes existentes.
- d) Intervenciones: Se autorizarán con carácter permitido las obras de Restauración científica tanto si afectan a la totalidad del edificio como si trata de obras parciales.  
Tendrán carácter tolerado las obras de Conservación y Ornato y Restauración Conservadora necesarias para la mejor adecuación a usos públicos dotacionales, coincidentes o no con el uso actual, y su autorización estará supeditada a que se demuestre que no suponen riesgo de pérdida o deterioro de las características que motivan la declaración del edificio. Quedan expresamente prohibidas las obras que no se encuadren en las definiciones anteriores.
- e) Tratamiento del entorno: Se fijará un entorno de cada edificio, en cuyo recinto las construcciones y espacios existentes no constituirán ni contendrán elementos degradantes o que impidan la contemplación de aquél.
- f) Usos: Se presupone el mantenimiento de los usos actuales del edificio, excepto en los siguientes supuestos:
  - Actividades clasificadas (A.C.), con el criterio de molestas, molestas cuando resultan claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando

- 
- demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato.
- Actividades clasificadas (A.C.), como nocivas, insalubres o peligrosas de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.
  - Actividades privadas no residenciales cuando se trate de transformarlas en usos residenciales o públicos.
  - Actividades públicas cuando se trate de transformar usos no dotacionales en usos dotacionales.
- g) Tratamiento de fachadas y plantas bajas: Se prohíbe toda obra que afecte a la estructura de fachada que no vaya dirigida a su conservación o restauración. No se alterará el orden en la proposición de los huecos originales. Cuando se hubieran producido alteraciones de estos elementos se exigirá la restauración para devolverlo a su estado original. En las fachadas se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en el interior de los huecos reglamentarios.
- h) Documentación aneja para solicitud de licencia: Las solicitudes de licencia incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las Normas generales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:
- Descripción documental de las circunstancias de construcción del edificio, acompañados de los planos originales, si los hubiera.
  - Historia de la evolución del edificio y su entorno.
  - Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual, y a escalas adecuadas para la ampliación de detalles.
  - Descripción fotográfica del edificio, en tamaño 18x24, con montaje indicativo del resultado final de la intervención.
  - Detalle pormenorizado de los usos actuales.
  - Detalle pormenorizado del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.
  - En los casos de obras de carácter no preferente, conforme al apartado d) de este artículo, será necesario adoptar además, la siguiente documentación:
  - Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.

Grado 2. Edificios de Interés Cultural que no estando calificados ni Inventariados son relevantes en la trama urbana del municipio y más concretamente en la conformación del casco antiguo

- a) Por sus características urbanas y valores arquitectónicos merecen un especial grado de protección derivado del presente Plan.
- b) Se establecen los mismos condicionantes que para el Grado 1 con la salvedad de que se permiten intervenciones de ampliación

---

#### **Artículo 4.2.47 Edificios con Grado de Interés Parcial.**

a) Comprende los edificios que conservan elementos de un particular valor estilístico, como aleros, fachadas, herrajes, mensulas, canes, canto de medianera, etc. pero que en su conjunto no pueden declararse de interés global. Así son edificios que sin poseer un gran valor en sí mismos son poseedores de unos valores compositivos y/o tipológicos de carácter general que contribuyen a la creación de un entorno coherente y evocador, de tal forma que su supresión o desvirtuación resultaría lesiva o irreparable para dicho entorno.

Son aquellos que están incluidos y definidos como tal en el apartado correspondiente de las presentes ordenanzas.

b) Intervenciones: Se considerarán obras de carácter permitido:

- Las de restauración conservadora de los elementos protegidos (si los hubiera).
- Las de Conservación y Ornato y las de Consolidación del resto de los elementos.
- Cualquier obra destinada a la desaparición de alteraciones degradantes señaladas a tal efecto en las fichas de catalogación.

Tendrán carácter tolerado:

- Las de reforma con o sin ampliación, y reedificación, incluyendo la variación de la tipología y características de las viviendas, siempre que no resulten afectados los elementos protegidos.

c) Cubiertas y alturas:

- En edificios considerados de interés parcial se podrá modificar el perfil de la cubierta hasta alcanzar la inclinación y dimensiones señaladas por la ficha particular.
- El número de plantas máximo permitido en este caso será el indicado en el la ficha particular, dependiendo del tipo de rehabilitación.
- La altura máxima del alero a la calle será la indicada en cada ficha de ordenanza de edificación y uso.
- En caso de modificación de la cubierta, será obligatoria la sustitución de las antenas de TV y Radio existentes, por una colectiva como mínimo para el conjunto de las viviendas de una casa, esto es, una por cada portal.
- 

d) Documentación aneja para solicitud de licencia: Las solicitudes de licencia incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las Normas generales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

- Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual, y a escalas adecuadas para la ampliación de detalles.
- Descripción fotográfica del edificio, en tamaño 18x24, con montaje indicativo del resultado final de la intervención.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales.

- 
- Detalle pormenorizado del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.
- e) Alineaciones: Las alineaciones interiores y exteriores serán las que señale la ordenanza particular de la UE correspondiente.

#### **Artículo 4.2.48 Edificios con Alteraciones Degradantes.**

- a) Edificios: Los incluidos en el listado en el apartado correspondiente de las presentes ordenanzas y que se señalan en las fichas particulares.
- b) Intervenciones: Se consideran obras permitidas las de demolición con o sin sustitución. En ningún caso se podrán reponer los elementos declarados como alteraciones degradantes. En los casos que la alteración degradante se deba a levantes en los edificios se consideran de carácter permitido las obras de conservación dirigidas a mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y a la conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública.
- c) Alineaciones: Las alineaciones interiores y exteriores serán las que señale la ordenanza particular de la UE correspondiente.

#### **Artículo 4.2.49 Edificios sin interés o sustituibles**

Se regirán por las ordenanzas generales establecidas con carácter general por el presente Plan para el ámbito.

#### **Artículo 4.2.50 Edificios fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento**

Se regirán por las ordenanzas establecidas por el presente Plan en el capítulo 2.7.

---

### **CAPÍTULO 4.3. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO.**

---

#### **Artículo 4.3.01. Aplicación**

Se establecen y regulan en las Ordenanzas particulares, y las generales establecidas en la Normativa aplicable para cada caso. Se incluyen las siguientes:

- ER 05: Iglesia del Juncal.
- ER 07: Ermita de Santa Elena.
- ER 06: Fuente de Santa Elena.
- EC 06: Euskaltegi.
- ED 06 Espacio de uso libre con aparcamiento bajo rasante( en sustitución del frontón Uranzu)

---

**Artículo 4.3.02.Ordenanza Particular UE G.01: Antiguo Hospital Ntra. Sra. de la Purísima Concepción.**

a. Ámbito: Parcela dotacional UE G.01  
Superficie de parcela: ..... la señalada en ordenanza gráfica.

b. Objetivo:  
Remodelación de la edificación existente, con posibilidades de ampliación en función de los usos que se deriven de las necesidades sociales, mediante ampliación, bien en altura, bien en ocupación de la parcela, respetando la edificación según catalogación, y realizando una urbanización complementaria que la entronque con la Plaza de Urdanibia.

c. Criterios:  
Reforma y restauración de la edificación ampliándola dentro del perímetro con una planta mas, o bien mediante ampliación en planta baja, primera y semisótano

d. Condiciones urbanísticas:  
Se consolida la edificación existente del Antiguo Hospital según la Ficha particular de la misma.

\* Sobre rasante:

Se permiten las ampliaciones siguientes:

- *Ampliación en altura:* Se permite el aumento del perfil de la edificación existente en 1 planta.
- *Ampliación en edificación aneja de la edificación existente:* Se permite una ampliación dentro de la parcela señalada con un perfil de PB+1.

\* Bajo rasante:

Se permite la ampliación de la edificación bajorrasante, en cualquiera de las opciones anteriores. Si se realiza sin ampliación en edificación aneja, la cubierta de la misma quedará a ras de urbanización y formando parte de esta, en las mismas condiciones que se establecen en el Título quinto de las presentes ordenanzas.

Dominio: ..... Público

Uso: ... .....Dotacional

Aprovechamiento bajo rasante: ..... Si.

e. Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública dotacional. Se permiten las ampliaciones en los términos señalados. El Antiguo Hospital se puede ampliar con un aprovechamiento máximo de 1.200 m2. (t) sobre el actual, para lo que deberá desarrollarse un Estudio de Detalle.

f. Condiciones de ejecución. Para la ampliación en altura sin anejo: Se deberá redactar un Proyecto de edificación, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente plan. Para desarrollar el anejo sobre rasante se deberá redactar un Estudio de Detalle para establecer alineaciones y rasantes y dar cumplimiento al Art. 4.2.6.1. del Plan General de Ordenación Urbana de Irún. Así como proyecto de edificación y urbanización complementaria de la UU SL.02

---

g. Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito, deberá desarrollar complementariamente la urbanización de la parcela y la UU SL.02 en la misma intervención. El ámbito es de titularidad pública.

h. Condiciones de urbanización complementaria y uso: La superficie no ocupada por la edificación será urbanizada en las mismas condiciones de la UU SL.01 y las Condiciones establecidas en el presente Plan Especial y lo establecido en el Título quinto de las presentes ordenanzas.

---

## **CAPITULO 4.4. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA SUELOS AFECTADOS POR LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE**

---

### **Artículo 4.4.01. Aplicación**

Son de aplicación en las zonas del ámbito del Plan Especial afectadas por la Ley de Costas. Dicha zona del ámbito comprende parte de la C/ Uranzu, una parte de la C/ Santa Elena en la zona cercana al puente de Dumboa y en mayor medida afecta a la C/ Ermita.

Las áreas sobre las que recae la servidumbre de protección, son las constituidas por una banda de veinte (20) metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera de mar para los suelos clasificados como urbanos.

Se recoge el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre en los planos de información I.3.3 y de ordenación O.3 y O.4

### **Artículo 4.4.02. Construcciones e Instalaciones Existentes**

Se respetarán todos los usos y construcciones existentes en la zona de servidumbre de protección en los términos previstos en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

El señalamiento de las alineaciones y rasantes se recoge en las Ordenanzas Particulares de las U.E. Con carácter general se mantienen las alineaciones existentes (salvo las de la U.E. F 05) y se regulan los anejos y construcciones auxiliares tal y como se recoge en las ordenanzas particulares.

Podrán realizarse obras de reparación y mejora siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que éstas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

En el caso particular de la Ermita de Santa Elena, edificio calificado afecto al Bien Cultural Calificado del Camino de Santiago, su régimen de protección será de aplicación preferente con respecto a la Ley de Costas y así se justifica en el apartado 2.2.2 del Doc A: Memoria Informativa y Justificativa.

### **Artículo 4.4.03. Usos**

Para nuevos usos y edificaciones en la zona de servidumbre al constituir los edificios fachada marítima se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 3 de la Ley de Costas. Así se justifica en el Doc A: Memoria Informativa y Justificativa apartado 2.2.2 del presente documento la edificación correspondiente a la U.E. F05.

El resto de usos permitidos en la zona de servidumbre de protección distintos del residencial respetarán lo establecido en los art. 24, 25 y 26 de la Ley de Costas y en el P.G.O.U.

En la zona de servidumbre de tránsito y acceso los usos respetarán lo establecido en artículos 27, 28 y 44.6. y en el P.G.O.U.



---

**TITULO QUINTO.                    NORMAS PARA EL DISEÑO Y LA EJECUCIÓN DE OBRAS  
DE URBANIZACIÓN, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS**

---

---

## **CAPITULO 5.1. GENERALIDADES**

---

### **Artículo 5.1.01. Ámbito de Aplicación.**

El ámbito de aplicación de estas Normas será el de todas aquellas obras de reurbanización, que se vayan a realizar y estén referidas a: Red de comunicaciones rodadas y peatonales adyacentes o separadas de espacios públicos, plazas, aparcamientos de superficie y aquellos elementos (muros de contención, escolleras, movimientos de tierras, restantes obras civiles) que resulten necesarios en la ejecución de reurbanización, así como todas las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de gas y jardinería en general, mobiliario urbano, señalización viaria (vertical y horizontal) y juegos infantiles.

En todas ellas resulta de aplicación la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

Así mismo, se coordinarán los proyectos de reurbanización con las actuaciones de los ámbitos próximos de Korrokoitz, Papinea y San Juan.

### **Artículo 5.1.02. Normativa de Obligado Cumplimiento.**

- Instrucción de Carreteras, Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de Carreteras y Puentes, así como las Instrucciones, Pliegos, Normas, etc. que resulten de aplicación.
- Promoción de la accesibilidad: En las aceras, paseos y plazas de utilización peatonal prioritaria, serán de aplicación obligatoria, las prescripciones y especificaciones de lo establecido en la Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la promoción de la Accesibilidad de Presidencia del Gobierno Vasco y el desarrollo en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o Normativa que lo sustituya.
- Asimismo será de aplicación la restante legislación vigente y la normativa municipal que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General.

### **Artículo 5.1.03. Condiciones de las urbanizaciones.**

En las condiciones particulares de ordenación de cada UU-SL se señalan las líneas generales para las reurbanizaciones del ámbito, fijando las dimensiones mínimas para vialidad pública y condiciones de diseño de cada ámbito.

---

#### **Artículo 5.1.04 Condiciones particulares de la clasificación de espacios UU-SL.**

En cumplimiento del Decreto 317/2002 se establecen los criterios para la clasificación de los espacios libres de uso público, que permiten valorarlos en relación con el interés histórico, su significación formal dentro de la trama urbana y el valor ambiental en el conjunto. La aplicación de estos criterios al Casco Antiguo proporciona la siguiente clasificación:

1. Grado I: Espacios que además de poseer características históricas y formales reúnen la existencia de edificaciones de marcado valor histórico-artístico y formales.

2. Grado II: Espacios que presentan de forma relevante alguno de los criterios históricos, formales urbanos o edificatorios de forma que su valoración global general actual es mayor que sus expectativas de rehabilitación.

3. Grado III Espacios que poseen un alto grado de potencialidad, de forma que, a través de un tratamiento de adición o supresión, reordenación o remodelación, de determinados elementos, pueden mejorar notablemente sus características ambientales o funcionales.

4. Grado IV Espacios de nueva creación. Son aquellos espacios de nueva creación que concebidos como necesarios o convenientes para soporte del proceso rehabilitador en su conjunto, sean considerados como protegidos a efectos del presente Plan.

Se categorizan varios espacios definidos en las Ordenanzas particulares de los mismos.

#### **Artículo 5.1.05 Tipos de intervención.**

De acuerdo con el estado de formulación y la previsión de usos de los diferentes espacios, se definen tres tipos de intervención para los grados I, II, III y IV:

1. Conservación.

Consiste en la necesaria labor de mantenimiento en aquellos espacios cuyas condiciones formales no requieren modificación y cuyos materiales estén adaptados ambientalmente y se encuentren en buen estado.

2. Reposición.

Consiste en la sustitución parcial o total de los elementos y materiales existentes, que se encuentran deteriorados o resultan insuficientes o inadecuados.

3. Reforma.

Consiste en la modificación de las condiciones formales del espacio para mejorar su aspecto y su funcionalidad, para lo que se procederá al rediseño del mismo, y a la eliminación de elementos inadecuados, ajustándolos a los criterios del presente Plan.

Esta clasificación se entiende sin perjuicio de intervenciones mixtas, y se señala en las ordenanzas particulares.

---

## **Artículo 5.1.06 Aplicación de los tipos de intervención a los diferentes espacios.**

### 1. Espacios señalados como Grado I.

- Están permitidas las intervenciones muy respetuosas de reposición y conservación, tanto de elementos urbanos como edificios.
- La edificación catalogada cumplirá sus normas específicas.
- Quedan prohibidos los elementos vistos y las conducciones aéreas de instalaciones y servicios.
- Queda prohibido cualquier tipo de actividades industriales o de almacenamiento.
- Será obligatoria la conservación de la vegetación existente, tanto en los espacios públicos como en los privados que resulten perceptibles desde aquellos, siempre y cuando no resulte perjudicial para la edificación existente o al desarrollo del presente Plan.
- Los elementos y materiales a emplear serán los tradicionales, empleándose para la pavimentación la piedra desde la losa al adoquín, o los pavimentos historiados de canto rodado, evitándose los rústicos e irregulares, cumpliendo las exigencias de Ley de Accesibilidad de Gobierno Vasco.
- Los elementos de mobiliario urbano serán asimismo de piedra (evitándose los chapados). Queda prohibida la utilización de materiales prefabricados, sintéticos o reflectantes, así como los elementos de diseño inadecuado. A estos efectos, los Servicios Técnicos municipales confeccionarán un catálogo de soluciones formales, estando en vigor las directrices del presente documento hasta la aprobación de dicho catálogo.

### 2. Espacios señalados como Grado II

- Regirán las mismas condiciones que en los espacios de primer grado, con las siguientes variaciones:
- Está permitida la intervención excepcional de reforma, además de la conservación y reposición en aras a la introducción y mejora de instalaciones y servicios.
- Se permite el aparcamiento en superficie si la vialidad lo permite.
- La pavimentación se realizará con materiales adecuados al tipo de uso y entorno, permitiéndose además de la piedra, las baldosas cerámicas o de hormigón, y cementos moldeados impresos. Se prohíben expresamente los derivados asfálticos en zonas peatonales en este tipo de intervenciones.

### 3. Espacios señalados como Grado III y IV

- Regirán las mismas condiciones que en los espacios de primer grado, con la variación de que únicamente se permiten las intervenciones de reforma que persigan la adecuación ambiental y funcional de dichos espacios. Se permite el tráfico en las zonas delimitadas por la Normativa particular del Plan Especial.
- La pavimentación se realizará con materiales adecuados al tipo de uso y entorno, permitiéndose además de la piedra, las baldosas cerámicas o de hormigón, y

---

cementos moldeados impresos. Se prohíben expresamente los derivados asfálticos en zonas peatonales.

#### **Artículo 5.1.07 Condiciones de vialidad**

De acuerdo con el estado de la movilidad actual y en base a las finalidades del Plan, se establecen las siguientes condiciones de vialidad para cada SL (unidad urbanizadora) matizando en las mismas la delimitación de estas categorizaciones, reflejada en la Ordenanza particular de cada espacio:

##### 1. Viario tipo A.

Viario destinado principalmente al tráfico rodado, pertenecientes a las arterias principales de comunicación del municipio, en los que por su elevada densidad se debe proteger al peatón con aceras separadas de la plataforma del tráfico rodado.

##### 2. Viario tipo B.

Viario con carácter de coexistencia peatonal y rodado, pero que por su menor intensidad de flujo al pertenecer a un sistema secundario, se materializará con una única plataforma para peatones y vehículos. Delimitando los usos mediante bolardos en las condiciones de mobiliario que establece el Plan.

##### 3. Viario tipo C.

Viario con carácter de coexistencia peatonal y rodado, con primacía peatonal, pero que por su carácter de acceso controlado, el vehículo es secundario. Se materializará con una única plataforma para peatones y vehículos. No es necesario la delimitación peatón vehículos.

##### 4. Viario tipo D.

Espacio con marcado carácter peatonal, con primacía peatonal, con acceso a vehículos de servicio municipal y de emergencia exclusivamente. Se materializará con una única plataforma para peatones, prohibiendo la entrada de cualquier vehículo no mencionado.

### Artículo 5.1.07 Cuadro resumen de los espacios urbanos UU SL.

UU SL	ESPACIO URBANO N°	GRADO PROTECCION(*)	INTERV. PERMITIDA(**)	TIPO USO(***)
UU.SL.01 URDANIBIA	1	III	Tipo b	B/C/D
UU.SL.02 ANTIGUO HOSPITAL SANCHO DE URDANIBIA	1	III	Tipo b	A/B
UU.SL.03 ANTEPUERTA HOSPITAL	3	IV	Tipo c	A/D
UU.SL.04 SARGIA -URANZU	2	IV	Tipo c	B/D
UU.SL.05 SANTA ELENA	4	III	Tipo c	B
UU.SL.06 EGUZKIZA	5	III	Tipo c	B
UU.SL.07. KONTRAKALE	6	II	Tipo a	C
UU.SL.08 LARRETXIPI	7	II	Tipo a	C
UU.SL.09 SARGIA	9	II	Tipo a	C
UU.SL 10 PEÑA	8	II	Tipo a	C
UU.SL.11 PZA DEL JUNCAL	10	I	Tipo b	B/D
UU.SL.12 SANTIAGO	11	II	Tipo a	B/D
UU.SL. 13 MAYOR	12	II	Tipo a	C
UU.SL 14 TRASERA MAYOR	13	III	Tipo c	B
UU SL 15 PEDRO IRIZAR	14	III	Tipo c	B
UU.SL 16 URANZU	15	II	Tipo c	A/B
UU. SL. 17 KASTO KANTERO	16	II	Tipo c	A/B/D
UU SL 18 ERMITA	17	I	Tipo b	C

#### (\*) Grados de Protección

Grado I: Características históricas y formales, edificación valor histórico.

Grado II: Espacios con valoración global mayor que expectativas de rehabilitación.

Grado III: Alto grado de potencialidad, mejorará sus características.

Grado IV: Espacios de nueva creación, para soportar el proceso rehabilitador

#### (\*\*) Intervenciones permitidas

Tipo a: Conservación.

Tipo b: Reposición con cambio de material.

Tipo c: Reforma de condiciones formales.

#### (\*\*\*) Tipos de uso

A. Viario rodado con aceras

B. Rodado y peatonal en coexistencia.

C. Peonatol, rodado restringido.

D. Peatonal y tráfico exclusivo labores de mantenimiento.

---

## **CAPITULO 5.2. VIALIDAD Y ACERAS URBANAS**

---

### **Artículo 5.2.01. Ámbito de Aplicación.**

Comprende la red de comunicaciones rodadas y peatonales adyacentes o separadas de espacios públicos y espacios privados con servidumbres de uso público, plazas, aparcamientos de superficie y aquellos elementos que resulten necesarios en la ejecución de urbanizaciones y su dotación.

Excepcionalmente, por motivos explícitos y debidamente justificados mediante informe técnico municipal, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

### **Artículo 5.2.02. Normativa de Obligado Cumplimiento.**

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

### **Artículo 5.2.03 Criterios de Diseño**

Las características del trazado correspondiente al conjunto compuesto por la calzada, las zonas peatonales y aparcamientos, cumplirá con los criterios de diseño marcado por el Plan General y por la Ley de Accesibilidad del Gobierno Vasco.

### **Artículo 5.2.04. Documentación del Proyecto de Reurbanización**

Los Proyectos de Reurbanización en lo referente a la vialidad y aceras urbanas, además de la documentación establecida en los artículos de la Ley del Suelo vigente, deberán incluir la justificación de los apartados correspondientes a la Ordenanza Particular derivada del presente Plan Especial.

---

## **CAPITULO 5.3. REDES URBANAS**

---

### **- SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

#### **Artículo 5.3.01. Ámbito de Aplicación.**

Comprende las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y abastecimiento de gas natural.

Excepcionalmente, por motivos explícitos y debidamente justificados, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

#### **Artículo 5.3.02. Características de las redes**

Las redes grafiadas en los planos de esquemas de redes del presente Plan, son únicamente esquemas debiendo estudiarse detalladamente sus características en los correspondientes proyectos de reurbanización.

### **- SECCION SEGUNDA. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

#### **Artículo 5.3.03. Ámbito de Aplicación.**

Comprende las instalaciones para suministros de agua potable a núcleos residenciales e industriales, desde la toma de un depósito o conducción hasta las acometidas. Incluye, asimismo, las instalaciones para suministro de agua para riego, limpieza y protección contra incendios, desde la toma de un depósito o conducción hasta las acometidas.

A los efectos del futuro mantenimiento de la red de abastecimiento de agua se considerará como de dominio público la red de distribución general, y se considerará como dominio privado el tramo de red dispuesto entre la arqueta de acometida y la parcela privada.

#### **Artículo 5.3.04. Normativa de Obligado Cumplimiento.**

Es de obligado cumplimiento la Normativa vigente en cumplimiento de las exigencias derivadas del Código Técnico de la Edificación, en cuanto a condiciones de protección de los edificios: Documento Básico de Seguridad de Incendios (DB-SI) y Documento Básico de Salubridad (DB-HS) y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación, además de la Normativa de Aguas del Txingudi en vigor en el momento de su redacción y ejecución.

#### **Artículo 5.3.05. Condiciones de diseño.**



---

Se prohíbe la ubicación de armarios de control de manera aislada, debiéndose integrar en el conjunto de urbanización.

Se colocarán los siguientes elementos dentro de la red señalada:

1. Instalaciones de hidrantes de incendio y bocas de riego

Se dispondrán bocas de riego, que se ajustarán a los modelos homologados por el Ayuntamiento, cada cincuenta (50) metros. Todas serán enterradas.

La distancia entre hidrantes de incendio será de doscientos (200) metros máximo situándose preferentemente en intersecciones de calles y lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos.

Serán de tipo 100 milímetros, preparados para resistir heladas y acciones mecánicas e irán provistos de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: una salida de 100 y dos de 70 milímetros.

La salida de 100 mm de diámetro deberá disponer de racor modelo STORZ y las de 70 mm tendrán racor (según norma UNE 23.400-80).

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de red al que se conecta iguales, como mínimo, a cien (100) milímetros; dispondrán de válvula de cierre de tipo compuerta o de bola y quedarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-003-81 "Protección y lucha contra Incendios Señalización".

Se podrá prescindir de su colocación o ponerlas con mayor distanciamiento, en zonas carentes de edificación, como espacios públicos libres.

- **SECCION TERCERA. RED DE SANEAMIENTO**

**Artículo 5.3.06. Ámbito de Aplicación.**

Comprende la evacuación de aguas pluviales y residuales desde las respectivas acometidas hasta el cauce receptor o hasta la estación depuradora cuando ésta sea necesaria.

Excepcionalmente, por motivos explícitos y debidamente justificados, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

A los efectos del futuro mantenimiento de la red de saneamiento se considerará como de dominio público la red de distribución general, y se considerará como dominio privado el tramo de red dispuesto entre la arqueta de acometida y la parcela privada.

**Artículo 5.3.07. Normativa de Obligado Cumplimiento.**

---

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación:

- Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de agua y saneamiento.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones, del M.O.P.U. (Orden de 15 de septiembre de 1986, BOE de 23 de septiembre de 1986).
- El control de vertidos a cauces públicos se realizará sobre la base de la legislación vigente así como a la normativa municipal que se apruebe con posterioridad a la aprobación del presente Plan.

#### **Artículo 5.3.08. Criterios de Diseño y Construcción**

##### **1. Trazado**

- La red se diseñará siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.
- La red se situará bajo las aceras y será doble cuando la calle tenga una anchura superior a veinte (20) metros. En otros casos o en calles de trazado muy irregular, podrá ir bajo la calzada.

##### **2. Sistema**

- El sistema será separativo.
- En las obras de reurbanización podrán, sin embargo, admitirse excepcionalmente soluciones puntuales de evacuación unitaria de las aguas residuales.
- En todo edificio de nueva construcción, con independencia del tipo de red existente en el área donde el mismo se sitúe, deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo.
- Refuerzo de las canalizaciones. Se realizarán cuando sea preciso en función de la resistencia mecánica de la tubería y de las acciones que haya de resistir, calentadas por el método de Marston.

---

- **SECCIÓN CUARTA. RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA**

**Artículo 5.3.09. Ámbito de Aplicación.**

Comprende las instalaciones correspondientes a los Centros de Transformación y Líneas de Alta y Baja Tensión.

Excepcionalmente, por motivos explícitos y debidamente justificados, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

**Artículo 5.3.10 Normativa de Obligado Cumplimiento.**

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

- Reglamento de líneas aéreas de alta tensión.
- Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias.
- Recomendaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica.
- La restante legislación vigente así como a la normativa municipal que se apruebe con posterioridad a la aprobación del Plan Especial.

**Artículo 5.3.11. Condiciones de diseño.**

Se prohíbe el trazado de cualquier línea con carácter aéreo.

Se prohíbe la ubicación de armarios de control de manera aislada, debiéndose integrar en el conjunto de urbanización.

- **SECCIÓN QUINTA. ALUMBRADO PÚBLICO**

**Artículo 5.3.12 Ámbito de Aplicación.**

Se consideran instalaciones de alumbrado público las que tienen por finalidad la iluminación de las vías de circulación o comunicación y las de los espacios comprendidos entre edificaciones que, por sus características o seguridad general, deben permanecer iluminados, en forma permanente o circunstancial, sean o no de dominio público.

---

#### **Artículo 5.3.13 Normativa de Obligado Cumplimiento.**

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

- Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias.
- Recomendaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica.
- La restante legislación vigente así como a la normativa municipal que se apruebe con posterioridad a la aprobación del Plan Especial.

#### **Artículo 5.3.14 Condiciones de diseño.**

Se prohíbe la ubicación de armarios de control de manera aislada, debiéndose integrar en el conjunto de urbanización.

Las luminarias deberán además de cumplir las condiciones de exterior, justificar la emisión de luz de manera sostenible protegiendo la bóveda celeste.

Las luminarias deberán presentar un diseño de carácter sencillo y de uso generalizado, prohibiéndose colores de carcasa y luminarias de gran porte con focos.

##### **a. Red de alumbrado público.**

Será subterránea en todas las áreas de nueva urbanización, debiendo adoptarse asimismo esta solución en la reurbanización o rehabilitación de áreas cuya modalidad sea aérea o sobre fachada.

Los conductores se alojarán en tubos que se ajusten a los criterios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

Los circuitos serán siempre cerrados.

Discurrirá como mínimo a cuarenta (40) centímetros por debajo del suelo o pavimento terminado.

##### **b. Niveles mínimos de iluminación.**

Los niveles de iluminación se adecuarán a las diferentes vías públicas siguiendo las recomendaciones de "la propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la Mejora de la Eficiencia Energética" publicada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (I.D.A.E.).

Se establecen los siguientes niveles mínimos de iluminación, en función del tipo de vía:

-Vías urbanas y calles comerciales: Iluminancia media de E (1x) 15 con factor de uniformidad de E0,30 (Min/e)

---

- Plazas y zonas peatonales: Iluminancia media de E (1x) 10 con factor de uniformidad de E0,30 (Min/e)

c. Lámparas:

- Las lámparas a emplear serán de sodio de alta presión de diferentes potencias. En cualquier caso, se podrá emplear otro tipo de lámparas en aquellos casos en los que los Servicios Técnicos Municipales crean necesario dar otro tipo de iluminación.
- El haz de luz producido por la lámpara deberá de ser enfocado hacia el suelo, no permitiéndose los dirigidos hacia arriba.
- Encendido y apagado.

El encendido y apagado de la instalación de alumbrado público debe realizarse cuando la iluminancia producida por la luz diurna sea igual o ligeramente superior al nivel medio que proporciona la iluminación artificial.

El sistema de encendido y apagado, será mediante células fotoeléctricas regulables que realicen la conexión o la desconexión de la instalación de forma automática.

En algunos casos podrán emplearse interruptores horarios con reglaje astronómico.

En cualquier caso, se atenderá al criterio determinado por los Servicios Técnicos Municipales a este respecto.

- Reductores de línea

En cabecera de línea se colocará un modelo de reductor de estabilizador compatible con la red municipal con opciones, compuesto por tres equipos monofásicos independientes incluidas las protecciones, "by-pass" total con rearme automático gobernado por el microcontrolador, protecciones contra descargas atmosféricas encapsuladas con señalización luminosa de su estado, ubicadas en la entrada y salida del equipo, alojado en armario de poliéster prensado reforzado con fibra de vidrio I.P. 54.

---

- **SECCIÓN SEXTA. REDES DE TELECOMUNICACIONES**

**Artículo 5.3.15. Ámbito de Aplicación.**

- Instalación de comunicación municipal.
- Instalaciones de comunicación subterráneas.
- Red de comunicación por cable, (Redes Telefónicas, Teletipográficas, etc.).
- Instalaciones de comunicación exteriores.
- Instalaciones de sistemas colectivos de captación, distribución y toma de televisión en FM.
- Instalación de antenas de estaciones radioeléctricas de aficionados.
- Instalaciones de estaciones radioeléctricas receptoras de programas de televisión transmitidos por satélite de comunicaciones del servicio fijo por satélite (antenas parabólicas).
- Antenas de telefonía móvil.

**Artículo 5.3.16 Normativa de Obligado Cumplimiento.**

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación:

- Normas de Telefónica y Euskaltel.
- R.D. 1201/1986. Regulación del procedimiento para la obtención de autorizaciones administrativas para la instalación y funcionamiento de las estaciones radioeléctricas receptoras de programas de televisión transmitidos por satélite de telecomunicaciones del servicio fijo por satélite (antenas parabólicas).
- Ley 19/1983. Estaciones radioeléctricas de aficionados. Antenas.
- Normativa de telecomunicaciones en los edificios.
- Se deberán tener en cuenta las diferentes recomendaciones reconocidas por el Instituto Europeo de Normas de Telecomunicaciones (ETSI), sobre niveles máximos de exposición admisibles para el público en general a campos electromagnéticos, para las frecuencias radioeléctricas, que están recogidas en la prenorma europea ENV 50166-2, del Comité

---

Europeo de Normalización Electrotecnia (CENELEC) y norma experimental UNE-ENV 50166-2, de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

- La restante legislación vigente así como a la normativa municipal que se apruebe con posterioridad a la aprobación del Plan General.

#### **Artículo 5.3.17 Condiciones de diseño.**

1. Instalaciones de Comunicación Subterránea. Estas redes serán subterráneas en todas las áreas de reurbanización, debiéndose acomodar a esta disposición aquellos tramos que actualmente sean aéreos, por lo que cada vez que se acometa una obra de este tipo, se notificará a las compañías suministradoras la obligatoriedad de enterrarlas en el nuevo tendido.
2. Se realizará en los nuevos tramos un tendido único con cabida para dos operadores, los operadores que deseen su propio tendido lo ejecutarán dentro de las actuaciones de reurbanización programadas en el presente Plan, a su costa.
3. Instalaciones de Comunicación Exteriores
  - a. Instalaciones de sistemas colectivos de captación, distribución y toma de televisión en FM.
    - a.1) Situación autorizable:

Edificios, de uso residencial; de uso sector terciario; de equipamiento comunitario.
    - a.2) Máximo admisible:

Una estación terrena receptora por edificio.
    - a.3) Características de la instalación:

Se prohíbe la instalación de antenas, privadas o colectivas, fuera de la cubierta o terraza del edificio.
  - b. Instalaciones de estaciones radioeléctricas receptoras de programas de televisión transmitidas por satélite de comunicaciones de servicio fijo por satélite (Antenas Parabólicas).
    - b.1) Situación autorizable:

Edificios de uso residencial; de uso sector terciario; de equipamiento comunitario.

---

b.2) Máximo admisible:

Una estación terrena receptora por edificio.

b.3) Características de la instalación:

Se prohíbe la instalación de antenas, privadas o colectivas, fuera de la cubierta o terraza del edificio.

c. Antenas de telefonía móvil

Se prohíben en el ámbito.

#### - SECCIÓN SÉPTIMA. RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL

##### **Artículo 5.3.18. Ámbito de Aplicación.**

Comprende las instalaciones de distribución de gas natural, procedentes de las plantas o depósitos de acumulación.

##### **Artículo 5.3.19 Normativa de Obligado Cumplimiento.**

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación:

- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, aprobado por Orden del Ministerio de Industria y Energía de 18 de Noviembre 1.974, modificado por las Ordenes del Ministerio de Industria y Energía de 26 de Octubre de 1.983 y 6 de Julio de 1.984.
- Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIG 5.1.

##### **Artículo 5.3.20 Condiciones de diseño.**

Se prohíbe la ubicación de armarios de control de manera aislada, debiéndose integrar en el conjunto de urbanización.

a) Trazado

Los conductores serán de polietileno de media densidad, para redes a media presión B (hasta 4 bar.) serie 5, PN10, fabricado según norma UNE-53.333-80 y DN mínimo 63.

Las acometidas podrán ser de DN 32.



---

Las válvulas serán de bola.

Los accesorios a utilizar serán electrosoldables.

Se colocará una banda señalizadora a 20 cm. del suelo acabado allí donde vaya la tubería de gas.

b) Especificaciones

Las tapas de las arquetas del suministro de gas deberán recoger la denominación de "gas" independientemente del nombre de la compañía que suministradora.

---

## **CAPÍTULO 5.4. MOBILIARIO URBANO**

---

### **Artículo 5.4.01. Ámbito de Aplicación.**

Comprende el conjunto de elementos urbanos a colocar en los espacios exteriores, públicos o privados, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización, de modo que su modificación o traslado no genere modificaciones substanciales: semáforos, señales, paneles informativos, carteles, cabinas telefónicas, fuentes públicas, servicios higiénicos, papeleras, marquesinas, asientos, elementos para aparcamiento de bicicletas y cualquier otro de análoga naturaleza, tanto los que se sitúen de forma eventual como permanente.

Todo el mobiliario urbano será el que refleje el Catálogo Municipal de Elementos de Urbanización y Mobiliario Urbano.

### **Artículo 5.4.02 Normativa de Obligado Cumplimiento.**

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación:

- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueba las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano, publicado por el Ministerio de Fomento, Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo.

### **Artículo 5.4.03. Condiciones de diseño.**

Los elementos de mobiliario urbano serán de materiales nobles (evitándose los chapados). Todos los elementos tipo barandillas, soportes de luminarias y demás se resolverán con materiales nobles, admitiéndose el uso del acero inoxidable.

- Cualquier elemento de mobiliario urbano que se instale de forma eventual o permanente en los espacios libres de uso público, se dispondrá de forma que no interfiera la accesibilidad. Se prohíben expresamente barandillas en separaciones de viario y zonas peatonales, debiendo resolverse mediante bolardos.
- Los elementos de uso público, que se instalen, como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, bancos, papeleras, cajeros, marquesinas, mostradores, expositores externos, kioscos de revistas u otros análogos se diseñarán y ubicación de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad.
- Cualquier elemento fijo o móvil situado a una altura inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros se prolongará hasta el suelo con toda la mayor proyección en planta.

- 
- El mobiliario urbano se dispondrá o colocará alineado en el sentido longitudinal del itinerario peatonal. En caso de aceras, en el borde exterior, nunca junto a la fachada y en todos los casos sin reducir la anchura libre del itinerario peatonal a menos de doscientos (200) centímetros.
  - Las actividades eventuales o permanentes instaladas en los espacios libres de uso público o junto a los itinerarios peatonales, tales como kioscos, puestos de venta o exposición, terrazas en hostelería, u otros similares no interferirán nunca el itinerario peatonal y deberán de ser diseñadas teniendo en cuenta su accesibilidad.
  - Todo elemento transparente, dispondrá de dos bandas señalizadoras horizontales de una anchura de veinte (20) centímetros, colocadas a una altura de ciento cincuenta y noventa (150 y 90) centímetros, medida desde su borde inferior hasta el suelo, para hacerlo perceptible a las personas con deficiencias visuales.

a. Fuentes y bebederos:

- No habrá cambios de nivel que impidan el acercamiento a cualquier persona usuaria.
- Cuando se instalen rejillas de desagüe estas serán antideslizantes en seco y en mojado y tendrán una apertura máxima de 2,5 x 2,5 cm<sup>2</sup>, diseñándose de manera que se dificulte su atasco.
- Si el accionamiento es manual estará situado como máximo a noventa (90) centímetros, debiéndose ser manejable por personas con dificultades de manipulación.
- Se ajustaran a la Normativa relativa a promoción de la accesibilidad.

b. Bancos:

- Los bancos dispuestos en los espacios libres de uso público, tendrán el asiento situado a una altura comprendida entre cuarenta y cincuenta (40 y 50) centímetros, disponiendo de respaldo y reposabrazos, estos a una altura de entre veinte y veinticinco (20 y 25) sobre el nivel del asiento. Cuando se dispongan varios, se instalarán a una distancia no superior a cincuenta (50) metros.
- Se permitirá la utilización de otros tipos de banco siempre y cuando sea de manera complementaria a los anteriores, diseñados de manera que, ajustándose a las condiciones ergonómicas, se facilite los actos de levantarse y de sentarse.
- Los bancos se colocarán sobre un firme de hormigón o un enlosado
- Se ajustaran a la Normativa relativa a promoción de la accesibilidad.

---

c. Hitos:

- Los hitos, bolardos o mojones que se coloquen en los espacios libres de uso público, serán visibles por su volumen y color, y no deberán disponer de aristas ni resaltes susceptibles de provocar enganches y se ajustaran a la Normativa relativa a promoción de la accesibilidad.

---

## **CAPÍTULO 5.5. JARDINERÍA Y PAISAJISMO**

---

### **Artículo 5.5.01. Ámbito de Aplicación.**

Estas determinaciones y otros criterios técnicos del ámbito del paisajismo se aplicarán en el diseño de áreas peatonales, espacios públicos, parques, jardines, parterres, zonas verdes, áreas de césped y alineaciones de árboles. Igualmente, se tendrán en cuenta en la definición de plazas y aparcamientos de superficie.

### **Artículo 5.5.02. Normativa de Obligado Cumplimiento.**

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación:

- Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo (NTJ), editadas por el Colegio oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas y Peritos Agrícolas de Cataluña.
- Método de valoración de árboles y arbustos ornamentales (Norma Granada), de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (1999).
- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano, editado por el Ministerio de Fomento (1996).
- La restante legislación vigente así como a la normativa municipal que se apruebe con posterioridad a la aprobación del Plan especial
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueba las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

### **Artículo 5.5.03. Protección del arbolado existente.**

En todas las actuaciones a realizar se protegerán en número y especies los elementos de arbolado existentes en el ámbito, a excepción de las eliminaciones necesarias para desarrollar los aparcamientos bajo rasantes previstos, que deberán reponerse en el mismo número y especie que los eliminados dentro del ámbito del Plan.

## **TITULO SEXTO.- NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO Y DE CONSERVACION DE LA NATURALEZA.**

---

## **CAPITULO 6.1.     NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO**

---

### **Artículo 6.1.01.   Normas de Obligado Cumplimiento.**

Resultarán de obligado cumplimiento todas aquellas Leyes, Decretos y Disposiciones actualmente vigentes, o que resulten aprobados en el transcurso de la vigencia de este Plan Especial, así como las condiciones recogidas en el Documento “H. Entorno Natural e Histórico” del presente Plan Especial.